

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIEDADES
ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN
EL MERCADO INMOBILIARIO (“MAB-SOCIMI”)

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MAYO DE 2020

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo II de la Circular MAB 4/2018, de 24 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, el “**Mercado**” o el “**MAB**”) (en adelante, la “**Circular MAB 4/2018**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación Reducido (en adelante, el “**Documento de Ampliación**”).

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana, 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio sobre el Asesor Registrado,

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Témcore Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, “**Témcore**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”) en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular MAB 4/2018.

Segundo. Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

Tercero. Que el Documento de Ampliación Reducido cumple con la normativa y con las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

1.	INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	1
1.1.	Documento Informativo de Incorporación.....	1
1.2.	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	1
1.3.	Identificación completa de la entidad emisora.....	2
2.	ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	4
2.1	Finalidad de la ampliación de capital.....	4
2.2	Información pública disponible	5
2.3	Información financiera.....	6
2.4	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.....	6
2.5	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.....	7
2.6	Declaración sobre el capital circulante	8
2.7	Factores de riesgo	8
3	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.....	11
3.1	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital	11
3.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital	12
3.3	Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	12

3.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos.....	12
3.5	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI	13
4	OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS	14
5	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....	15
5.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor	15
5.2	Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor	15
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.....	16
ANEXO I	Informe elaborado por el Consejo de Administración de Témcore Properties SOCIMI, S.A.	17
ANEXO II	Informe del auditor sobre el aumento de capital por compensación de créditos previsto en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.	18
ANEXO III	Cuentas Anuales individuales e informe de auditoría para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 de Témcore Properties SOCIMI, S.A.	19

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1. Documento Informativo de Incorporación

Témpore Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “**Témpore**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”) preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones al MAB-SOCIMI, efectuada el 3 de abril de 2018, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante, el “**DIIM**”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, modificada por la Circular 1/2019, de 29 de octubre de 2019, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (en adelante, la “**Circular del MAB 2/2018**”).

El mencionado DIIM puede consultarse en la página web de la Sociedad (<https://www.temproproperties.es/es>), así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/T%C3%89MPORE_PROPERTIES_SOCIMI_SA_ES0105323002.aspx), donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad.

Adicionalmente, Témpore preparó con ocasión de la ampliación de capital social no dineraria efectuada en diciembre de 2018 el correspondiente Documento de Ampliación Reducido al Mercado (en adelante, el “**DAR diciembre 2018**”).

El documento fue preparado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo II de la Circular 4/2018, sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil.

El mencionado DAR de diciembre 2018 puede consultarse en la página web de la Sociedad (<https://www.temproproperties.es/es>), así como en la página web del MAB: https://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/Otros/2018/12/05323_Folleto_20181220.pdf donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a las Sociedad y a su negocio.

1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

D. Michael Abel, D. Matthew Coleman, D. Nicolás Díaz Saldaña, D. Daniel Valenzano D. Juan Ramón Dios Rial, D. Rafael de Mena Arenas y D. Juan Velayos, es decir, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en virtud de los acuerdos adoptados por dicho Consejo en su reunión del 11 de mayo de 2020, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo II de la Circular del MAB 4/2018.

Los miembros del Consejo de Administración, como responsables del presente Documento de Ampliación, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no aprecian ninguna omisión relevante.

1.3. Identificación completa de la entidad emisora

Témpore Properties SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social situado en el Paseo de la Castellana número 89 de Madrid (28046) y con N.I.F. A-87870150.

La Sociedad fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación “Témpore Properties SOCIMI, S.A.” por medio de escritura elevada a público el día 7 de julio de 2017 ante el Notario de Madrid, D. Jesús Roa Martínez, bajo el número 3.184 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de agosto de 2017 en el Tomo 36.087, Folio 202, Sección 8, Hoja M-648435, Inscripción 1ª.

Con fecha 26 de septiembre de 2017, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante, “Sareb”), el accionista único de la Sociedad a dicha fecha, aprobó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En esa misma fecha, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción adoptada por su entonces accionista único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

El objeto social de Témpore está indicado en el artículo 2º de sus estatutos sociales, cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento de Ampliación, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, actualizada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, la “**Ley de SOCIMIs**”), es el siguiente:

“Artículo 2: Objeto Social

La Sociedad tendrá como objeto social:

- 1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto de Valor Añadido.*
- 2. La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*

3. *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.*

4. *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.”*

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

2.1 Finalidad de la ampliación de capital

Introducción

La ampliación de capital objeto de este Documento de Ampliación tiene como finalidad ejecutar los acuerdos adoptados en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 22 de abril de 2020, donde se aprobó, entre otros acuerdos, el aumento de capital que se comunicó al mercado a través de un hecho relevante de fecha 20 de marzo de 2020 en la página web del MAB y en la página web de la Sociedad. El referido acuerdo de aumento fue ejecutado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 11 de mayo de 2020.

De conformidad con lo anterior, el acuerdo aprobado por la Junta General Ordinaria y ejecutado por el Consejo de Administración de la Sociedad consiste en el aumento de capital por compensación de créditos con un accionista por importe nominal de 3.712.859 euros. Se emitirían 3.712.859 nuevas acciones por su valor nominal de 1,00 euros cada una, con una prima de emisión por acción de 4,07, por lo que, el valor efectivo de suscripción de cada acción es de 5,07 euros, lo que hace un total de 18.824.195,13 euros, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta.

Finalidad de la ampliación de capital

El aumento de capital llevado a cabo mediante compensación de créditos se estimó conveniente para la Sociedad ya que supuso cancelar la deuda contraída con Témcore Holdings SCSp (principal accionista de la Compañía) con motivo de la adquisición de 357 viviendas, 380 plazas de garaje y 156 trasteros –tal y como se informó al mercado en el hecho relevante de 10 de marzo de 2020, reduciendo las necesidades de financiación bancaria de la Sociedad, con la inmediata mejora de la situación de tesorería y de liquidez y aumentando al mismo tiempo los fondos propios y la solvencia de la Sociedad.

Dicha adquisición se realizó por 40,8 millones de euros y se financió mediante dos préstamos con el actual accionista mayoritario, por importe total de 16,1 millones de euros, y mediante una financiación bancaria de 24,7 millones de euros.

El detalle de los préstamos con el actual accionista mayoritario objeto de capitalización es el siguiente:

- a) Préstamo denominado “Interest-free Loan Agreement” de fecha 24 de febrero de 2020, con el acreedor Témcore Holdings SCSp, por importe de 9.500.000 euros. Se trata de un contrato de préstamo intragrupo sin intereses otorgado a la Sociedad para la adquisición a un tercero de un edificio en Castellón, compuesto por 173 viviendas y 186 plazas de garaje, así como para atender a los correspondientes costes de transacción y otros gastos accesorios.

- b) Contrato de cesión de posición deudora denominado “Assignment Agreement” de fecha 6 de marzo de 2020, con el acreedor Témpore Holdings SCSp, por importe de 9.324.200 euros. Por medio de este contrato, la Sociedad cedió a Témpore Holdings SCSp la posición deudora que ostentaba frente a Sareb derivada del precio diferido en el marco de la adquisición por la Sociedad de una cartera de activos inmobiliarios compuesta por 184 unidades residenciales y 194 plazas de aparcamiento ubicados fundamentalmente en los municipios de Almazora, Villarreal, Madrid y Leganés.

La adquisición de la cartera a Sareb, se encuentra contemplada en el acuerdo marco de la Compañía con Sareb (ROFO) cuyas condiciones se describen en el punto 2.6.4 del DIIM de Témpore. El importe del precio diferido debido a Sareb, coincidente con el importe de deuda cedido a Témpore Holdings SCSp en virtud del “Assignment Agreement”, generó automáticamente un derecho de crédito vencido, líquido y exigible a favor de Témpore Holdings SCSp por importe de 9.324.200 euros.

Cabe señalar que el importe capitalizado, es decir, los 18,5 millones de euros, es superior al importe de 16,1 millones de euros mencionados anteriormente debido a que el importe capitalizado recoge los gastos asociados a las adquisiciones y otros gastos corporativos, que también fueron financiados por el actual accionista mayoritario.

En cuanto a la financiación bancaria, las condiciones de la misma han sido descritas en el Hecho Relevante publicado el 5 de julio de 2019.

https://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/HechosRelev/2019/07/05323_HRelev_20190705_2.pdf

De conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Témpore procedió a emitir un informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar, publicado con fecha 20 de marzo de 2020 como anexo al anuncio de convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas para el día 22 de abril y adjunto como **Anexo I** al presente Documento de Ampliación.

Asimismo, se adjunta en el **Anexo II** del presente Documento de Ampliación el informe realizado por el auditor de la Sociedad conforme a lo previsto en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y publicado mediante Hecho Relevante de fecha 23 de marzo de 2020, relativo a la ampliación de capital por compensación de créditos cuyos créditos se indican anteriormente.

2.2 Información pública disponible

De conformidad con lo dispuesto en la Circular del MAB 6/2018, de 24 de julio sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, la “Circular MAB 6/2018”), se declara que toda la información financiera periódica y relevante publicada desde la incorporación de las acciones de Témpore al MAB está disponible en la página web de la Sociedad

(<https://www.temporeproperties.es/es>), así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/T%C3%89MPORE_PROPERTIES_SOCIMI_SA_ES0105323002.aspx), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas web, en cumplimiento de la citada Circular MAB 6/2018, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de las acciones de Témcore Properties SOCIMI, S.A.

2.3 Información financiera

De conformidad con la Circular MAB 6/2018, la Sociedad publicó con fecha 11 de marzo de 2020 la información financiera auditada correspondiente al ejercicio 2019, a saber, las Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019 e Informe de Gestión del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019, formuladas con sujeción al plan general contable español (PGC) junto con el correspondiente informe de auditoría.

Esta información ha sido incluida en el **Anexo III** del presente Documento de Ampliación.

Las Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019 han sido auditadas por Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal, que emitió el correspondiente informe de auditoría sin salvedades, con fecha 6 de marzo de 2020.

2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación

La última información financiera publicada por la Sociedad corresponde a las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, siendo éstos los últimos estados financieros disponibles a la fecha de publicación del presente Documento de Ampliación, los cuales fueron formulados por el Consejo de Administración en fecha 5 marzo de 2020.

Además, la cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de marzo de 2020 no auditada ni revisada, así como los valores comparables a la misma fecha del año 2019 (no auditados ni revisados) es la siguiente:

En miles €

31/03/2020 (*) 31/03/2019 (*)

Importe neto de la cifra de negocios	3.193	2.341
Gastos de personal	(182)	(152)
Otros gastos de explotación	(1.928)	(2.137)
Servicios exteriores	(1.489)	(1.803)
Tributos	(338)	(301)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(101)	(33)
Amortización del inmovilizado	(925)	(882)
Deterioro de result. por enajenac. de inmov.	153	(7)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	311	(837)
Ingresos financieros	-	-
Gastos financieros	(1.291)	-
Por deudas con terceros	(1.291)	-
RESULTADO FINANCIERO	(1.291)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(980)	(837)
Impuestos sobre beneficios	(35)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(1.015)	(837)

(*) No auditada ni sometida a revisión limitada

En el primer trimestre de 2020 la Sociedad ha pasado a tener un resultado positivo de explotación de 311 miles de euros, frente a los 837 miles de euros de pérdidas de explotación registradas en el mismo periodo del ejercicio anterior. Las principales razones de dicha variación han sido:

- Un incremento significativo de la Cifra de Negocio como consecuencia del incremento de la ocupación de la cartera. Concretamente, el mayor incremento se produjo en los activos procedentes de la aportación realizada en diciembre de 2018.
- Una disminución de los Otros Gastos de Explotación, debido fundamentalmente a que tal y como se indicó en el Hecho Relevante del 5 de diciembre de 2019 la Sociedad ya no cuenta con los servicios de un Asset Management externo ya que se ha internalizado.

Por último, y con motivo de la financiación corporativa dispuesta por la Sociedad en agosto de 2019 tal y como se indicó en el Hecho Relevante de 6 de agosto de 2019, los gastos financieros durante el primer trimestre del ejercicio 2020 han ascendido a 1.291 miles de euros. Este gasto financiero hace que la Sociedad haya registrado unas pérdidas netas de 1.015 miles de euros a marzo de 2020. Las características principales del contrato de financiación con la entidad BNP se recogen en el Hecho Relevante publicado el 5 de julio de 2019.

2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento

No aplica.

2.6 Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración declara que, después de haber efectuado el análisis necesario, realizado con la diligencia debida, la Compañía dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de presentación del Documento de Ampliación.

2.7 Factores de riesgo

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de marzo de 2018 y en el DAR diciembre 2018, alguno de los cuales han sido actualizados para reflejar las circunstancias actuales de la Sociedad.

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el DIIM de marzo de 2018 y en el DAR diciembre 2018, los cuales, de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

A continuación, y sin perjuicio de lo anterior, se indican los factores de riesgo más relevantes:

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política.

En consecuencia, no puede asegurarse que una vez adquiridos los activos inmobiliarios no puedan aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que la valoración de sus activos pudiera verse reducida y podría tener un efecto desfavorable significativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones y resultados de la Sociedad.

Cabe señalar que la financiación bancaria no tiene ningún *covenant* que pudiera resultar en un *Event of Default*. Por lo tanto, una potencial reducción en el valor de los activos no podría suponer un vencimiento anticipado de la financiación.

Riesgo de influencia del accionista mayoritario

Témpore Holdings SCSp, sociedad de nacionalidad luxemburguesa controlada por TPG Real Estate Partners III, L.P. (en adelante, “**TPG**”), como accionista mayoritario de la Sociedad con una participación accionarial del 75,72% a 31 de diciembre de 2019 (78,65% tras el aumento de capital objeto del presente Documento de Ampliación), podría imponer resoluciones corporativas, incluso si sus intereses entran en conflicto con los intereses de los accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de TPG coincidan con los intereses de los demás accionistas actuales o con los posibles compradores de las acciones de la Compañía.

Riesgo asociado a la financiación de las nuevas inversiones

Témpore lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión para garantizar el crecimiento del negocio. La estrategia de inversión de la Sociedad contempla la financiación de inversiones a través del patrimonio neto de la Sociedad y, en parte, a través de recursos ajenos.

En caso de no tener acceso a financiación, en caso de no conseguirla en términos comercialmente adecuados o si se incurre en retrasos a la hora de obtener dicha financiación, Témpore puede ver perjudicada su capacidad para acometer inversiones, o incluso verse obligada a renunciar a inversiones ya previstas, lo que podría repercutir desfavorablemente en su estrategia de inversión y provocar consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

Asimismo, el incumplimiento de las obligaciones asumidas por Témpore frente a las distintas entidades financieras concedentes de financiación podría provocar el vencimiento anticipado de los correspondientes contratos de financiación, así como el vencimiento cruzado de otras deudas y, por tanto, el que dichas entidades financieras exigieran anticipadamente el pago del principal de la deuda y sus intereses y, en su caso, ejecutaran las garantías que pudieran haber sido concedidas a su favor, lo que podría afectar negativamente a las actividades, situación financiera y los resultados de Témpore.

La disminución de la financiación disponible (y/o el aumento de tipos de interés o de otros costes financieros asociados) en operaciones que requieran de cierto nivel de apalancamiento puede perjudicar la capacidad de la Sociedad para formalizar dichas operaciones, afectando a su capacidad para lograr su objetivo de inversión con éxito y provocando, en última instancia, un efecto material adverso en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de Témpore.

Riesgo de dependencia de BSERVICER BASICO, S.L. como gestor de los activos de la Sociedad

Tal y como se informó en el Hecho Relevante del 5 de diciembre de 2019, la Sociedad procedió a cambiar al gestor de sus activos (*property manager*), sustituyendo a Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A. por la sociedad BSERVICER BASICO, S.L. El cambio del gestor de los activos y el incumplimiento de los deberes inherentes a su condición de gestor de los activos de Tempore podría tener importantes efectos desfavorables en las operaciones, la situación financiera, las previsiones y los resultados de la Compañía.

Riesgo asociado al COVID-19

Por último, en el marco del estado de alarma sanitaria declarada por el Gobierno de España el pasado mes de marzo, la Sociedad ha identificado los siguientes riesgos para su negocio:

- **Riesgo operacional y de negocio:** Al momento de elaboración del presente documento, Tempore ha concedido aplazamientos en las rentas de un número de inquilinos que supone el 3,5% de las unidades alquiladas en la actualidad. Adicionalmente, la Sociedad ha recibido peticiones de aplazamientos que están siendo analizadas y que engloban a un número de inquilinos igual al 5,5% de las unidades alquiladas. Estas peticiones adicionales incrementarán probablemente el número de aplazamientos concedidos al cierre del mes de abril. Las pautas seguidas por la Compañía son las dictadas por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, publicado el 1 de abril y en el que se recogen los aplazamientos en el cobro de rentas a personas en situación de vulnerabilidad.

- **Riesgo de Liquidez:** Tempore cuenta en la actualidad con aproximadamente 5 millones de euros de caja disponible (es decir, excluyendo los saldos en cuentas de reserva a favor del banco financiador). Aunque la Sociedad pueda ver reducida su posición de liquidez mientras dure el periodo de estado de alarma, Tempore no cuenta con ningún vencimiento de deuda financiera a la que tenga que hacer frente en el corto plazo.

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital

El capital social de la Sociedad previo a la ampliación asciende a 27.073.971 euros, representado por 27.073.971 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

Importe de la emisión y acciones que se emitirán:

La Junta General Ordinaria de Accionistas de Témopore acordó, en su sesión celebrada el 22 de abril de 2020, aumentar el capital social de la Sociedad por importe nominal máximo de 3.712.859 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 3.712.859 nuevas acciones ordinarias nominativas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

De conformidad con el acuerdo adoptado, las nuevas acciones se deberán emitir por su valor nominal de 1 euro por acción, más una prima de emisión de 4,07 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión unitario (capital más prima) de 5,07 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascendería a 18.824.195,13 euros, a suscribir mediante la compensación de los dos créditos descritos en el apartado 2.1 anterior, valorados en 18.824.200 euros.

Asimismo, la Junta General Ordinaria de Accionistas de 22 de abril de 2020 acordó solicitar la incorporación a negociación de las nuevas acciones de Témopore en el MAB y facultar al Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución, para ampliar y desarrollar los referidos acuerdos, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto, así como para realizar todas las actuaciones necesarias o convenientes para ejecutar el aumento de capital.

Habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, puesto que el valor de los créditos efectivamente capitalizados no se correspondía con un número entero de acciones de la Sociedad a emitir, considerando el nominal más prima de emisión acordada, Témopore Holdings SCSp renunció a la última fracción de acción de la Sociedad que le pudiera corresponder, de tal forma que el número de acciones de la Sociedad a emitir y entregar a Témopore Holdings SCSp fuera un número entero.

El Consejo de Administración de la Sociedad acordó el 11 de mayo de 2020 ejecutar el acuerdo relativo al aumento del capital social por compensación de créditos adoptado por la referida Junta General. De conformidad con lo anterior, el importe nominal del aumento de capital quedó fijado en 3.712.859 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.712.859 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

Dicha ampliación de capital fue desembolsada mediante aportaciones no dinerarias, concretamente, las acciones que se emitieron para ejecutar el aumento de capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. La escritura otorgada con fecha 19 de mayo de 2020 ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Monedero San Martín, bajo el número 843 de su protocolo; se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid a la fecha del presente Documento de Ampliación.

Capital resultante de la ampliación:

El capital social de la Sociedad estará dividido en treinta millones setecientos ochenta y seis mil ochocientos treinta (30.786.830) acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital

No aplica.

3.3 Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración

La totalidad de las acciones emitidas han sido suscritas íntegramente por Témcore Holdings SCSp e, indirectamente, por TPG, que ha suscrito un total de 3.712.859 acciones de la ampliación de capital descrita en este documento, lo que supone el 100% de la ampliación.

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el RDL 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el RDL 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017 de 29 de diciembre de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del Mercado de Valores.

Las acciones son nominativas están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están pendientes de inscripción en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones están denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las que se emiten con ocasión de la ampliación de capital, serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente

en circulación a partir de la fecha en que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI

Las acciones emitidas en virtud de la ampliación de capital pueden ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

No aplica.

5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2018, que obliga a la contratación de un Asesor Registrado para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMIs, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, Sareb, como accionista único de Témpore en dicho momento, contrató con fecha 9 de junio de 2017 a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado para el proceso de incorporación. El 12 de enero de 2018 Témpore contrató a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado durante el periodo en el que las acciones de Témpore estén incorporadas a negociación en el MAB.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del MAB 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A-62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad con Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que, a la fecha, no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento como Asesor Registrado y como Proveedor de Liquidez.

5.2 Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor

Se adjunta como Anexo II al presente Documento de Ampliación el informe realizado por el auditor de la Sociedad relativo a la naturaleza y características de los créditos a compensar de la ampliación de capital por compensación de créditos.

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento de Ampliación, el despacho de abogados Uría Menéndez, S.L.P., con N.I.F. B-28563963 y domicilio en la Calle Príncipe de Vergara 187, 28002 Madrid, España ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en relación con el aumento de capital.

Por último, Renta 4 Banco, S.A. actúa como Entidad Agente.

ANEXO I Informe elaborado por el Consejo de Administración de Témcore Properties SOCIMI, S.A.

INFORME ELABORADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A., EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO SOBRE EL AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE CAPITALIZACIÓN DE CRÉDITOS, INCLUIDA EN EL SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA SU CELEBRACIÓN EL 22 DE ABRIL DE 2020, EN PRIMERA CONVOCATORIA, Y EL 23 DE ABRIL DE 2020, EN SEGUNDA CONVOCATORIA

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe se formula en relación con la propuesta de acuerdo de aumento de capital mediante compensación de créditos de Témpore Properties SOCIMI, S.A., (“**Témpore**” o la “**Sociedad**”), sin derechos de suscripción preferente, y la consiguiente modificación estatutaria, que se someterá a la consideración de la Junta General ordinaria de accionistas de Témpore, convocada para su celebración el día 22 de abril de 2020 en primera convocatoria, y el día 23 de abril de 2020 en segunda convocatoria.

2. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN

La propuesta de acuerdo se refiere al aumento de capital social de la Sociedad, fijado actualmente en la cuantía de 27.073.971 euros, hasta la cifra de 30.786.830 euros, es decir, aumentarlo por un importe de 3.712.859 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.712.859 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una (las “**Acciones Nuevas**”), de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (el “**Aumento de Capital**”).

Las Acciones Nuevas se emitirán por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión de 4,07 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 5,07 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá a la cantidad de 18.824.195,13 euros, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta.

El valor nominal y la prima de emisión correspondientes a las Acciones Nuevas serán desembolsados íntegramente mediante la compensación de los créditos frente a la Sociedad que se indican más adelante.

La citada propuesta de acuerdo se someterá a la aprobación de la Junta General ordinaria de accionistas convocada para el día 22 de abril de 2020 en primera convocatoria, y el día 23 de abril de 2020, en segunda convocatoria.

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de la Sociedad en cumplimiento de lo previsto en los siguientes artículos del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”):

- artículo 286, respecto de la correspondiente modificación estatutaria en relación con el artículo 297.1 a), referido a la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de señalar la fecha y condiciones del aumento de capital ya acordado; y

- artículo 301, con el objeto de describir la propuesta relativa al Aumento de Capital y, en concreto: (i) la naturaleza y características de los créditos que serían objeto de compensación en el marco del Aumento de Capital (ii) la identidad de los aportantes de los referidos créditos; (iii) el número de acciones que habrían de emitirse; (iv) la cuantía del aumento de capital; y (v) la manifestación expresa de concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad de la Sociedad.

A continuación, se ofrece a los accionistas, en primer lugar, una explicación de la operación que se propone a la Junta General y las razones que justifican el Aumento de Capital. Seguidamente, se emiten conjuntamente, aunque expuestos en apartados diferentes, los informes previstos en la Ley de Sociedades de Capital a los efectos del artículo 286, en relación con el 297.1 a) y 301. Finalmente, se incluye en el apartado final la propuesta de acuerdo de Aumento de Capital que se someterá a la aprobación de la referida Junta General ordinaria.

3. DESCRIPCIÓN, CONTEXTO DEL AUMENTO DE CAPITAL Y RAZONES DE LA OPERACIÓN

Para que la referida propuesta de aumento del capital social pueda ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, resulta preceptivo, a tenor de lo previsto en los referidos artículos 286, 296, 297 y 301 de la Ley de Sociedades de Capital, y en la medida en que el acuerdo de aumento de capital conlleva necesariamente la modificación del artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital, que el Consejo de Administración formule el presente informe, que contiene la justificación de la propuesta de acuerdo.

Asimismo, el artículo 287 de Ley de Sociedades de Capital requiere que en el anuncio de convocatoria de la junta general se expresen con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse y que se haga constar el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe sobre la misma, así como la posibilidad de solicitar la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

El Consejo de Administración de la Sociedad plantea esta propuesta de acuerdo a la Junta General de la Sociedad al entender que, en la situación actual, conviene al interés social elevar el capital social de la Sociedad al objeto de fortalecer su estructura de capital y financiera, de forma que le permita reducir el apalancamiento del negocio, fortalecer el circulante, mejorar los ratios de recursos propios y reducir el nivel de endeudamiento con proveedores. Por tanto, la operación aquí propuesta reforzará la capacidad de la Sociedad para cumplir con sus obligaciones financieras.

En este contexto, y a la vista del interés mostrado por un acreedor de la Sociedad, el Consejo de Administración ha visto confirmada su decisión de proponer a la Junta General de la Sociedad la aprobación de un aumento de capital por compensación de créditos.

4. INFORME A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 286 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

4.1 ESTRUCTURA DEL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD

A la fecha del presente informe, el capital social de la Sociedad asciende a 27.073.971 euros, representado por 27.073.971 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, todas ellas pertenecientes a la misma clase y serie.

4.2 IMPORTE DEL AUMENTO DE CAPITAL

El Consejo de Administración propone llevar a cabo un aumento de capital mediante compensación de créditos por importe de 3.712.859 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.712.859 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Las Acciones Nuevas se emiten por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión de 4,07 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 5,07 euros. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondiente a las Acciones Nuevas asciende a 15.111.336,13 euros, siendo el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión de 18.824.195,13 euros, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta.

El valor nominal y la prima de emisión correspondientes a las Acciones Nuevas serán desembolsadas íntegramente mediante la compensación de los créditos frente a Témpore que se indican más adelante.

4.3 DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

En atención a las características del Aumento de Capital, y a tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, en el Aumento de Capital no existirán derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas.

4.4 REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES NUEVAS

Las Acciones Nuevas, al igual que las ya existentes, estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) y a sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

4.5 DERECHOS DE LAS ACCIONES NUEVAS

Las Acciones Nuevas atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que la Sociedad declare suscrito y desembolsado el Aumento de Capital y las Acciones Nuevas queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las Acciones Nuevas darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

4.6 SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA

Según lo establecido en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital, en cuyo caso el capital quedará ampliado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

4.7 MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración (o la persona facultada al efecto de conformidad con lo previsto en la propuesta de acuerdo incluida en este informe) modificará la redacción del artículo 6 de los Estatutos Sociales para adaptarlo a la nueva cifra de capital social y número de acciones resultantes del Aumento de Capital.

4.8 SOLICITUD DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN

Se acuerda solicitar la incorporación de las Acciones Nuevas en el segmento para SOCIMIs del Mercado Alternativo Bursátil, en los términos que se prevea en el Documento de Ampliación Reducido (o en el documento que resulte exigible para la incorporación de las Acciones Nuevas al referido mercado), haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o que puedan dictarse y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

Se hace constar expresamente que, en el caso de posterior solicitud de exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad del segmento para SOCIMIs del Mercado Alternativo Bursátil, si esta no estuviese respaldada por la totalidad de los accionistas, Témpore estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión, todo ello conforme a lo previsto en el texto refundido de los Estatutos Sociales.

5. INFORME A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

Los préstamos susceptibles de compensación en la suscripción del Aumento de Capital son los que se refieren a continuación, con expresa indicación de su titular e importes y fecha de otorgamiento, tal y como estos datos se recogen en la contabilidad social. Las Acciones Nuevas podrán ser suscritas y desembolsadas íntegramente por el acreedor que se relaciona a continuación, o por aquellos que lo hayan sustituido antes de la ejecución del presente acuerdo y hayan notificado a la Sociedad tal sustitución:

CRÉDITOS		
Acreedor	Contrato	Importe capitalizable
Témpore Holdings SCSp	"Interest-free Loan Agreement" de 24 de febrero de 2020	9.500.000 €
Témpore Holdings SCSp	"Assignment Agreement" de 6 de marzo de 2020	9.324.200 €
	TOTAL	18.824.200 €

El valor nominal y la prima de emisión de las Acciones Nuevas quedarán íntegramente desembolsados una vez que se ejecute la compensación de los créditos objeto de capitalización indicados en la tabla anterior, que quedarán automáticamente extinguidos en el importe compensado como consecuencia de la ejecución del Aumento de Capital.

Estos créditos, en los importes que sus titulares acuerden destinar en la suscripción, cumplirán, en el momento de su compensación, con los requisitos para la capitalización de créditos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, al estar vencidos y ser 100% líquidos y exigibles.

El Consejo de Administración, atendiendo a los criterios expuestos, considera que el tipo de emisión es el adecuado teniendo en cuenta las condiciones existentes a la fecha del presente informe.

El cumplimiento de los requisitos del citado artículo 301 para la capitalización de créditos quedará confirmado en la certificación expedida como informe especial con carácter previo a la convocatoria de la Junta General por el auditor de cuentas de Témpore, Grant Thornton S.L.P., Sociedad Unipersonal, entidad con domicilio social en la calle Paseo de la Castellana nº 81, piso 11, 28046, con N.I.F. número B-08.914.830.

6. DELEGACIÓN DE FACULTADES

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, se propone delegar en el Consejo de Administración la facultad de declarar el Aumento de Capital suscrito y desembolsado, total o parcialmente y, por tanto, cerrado, estableciendo las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el presente acuerdo.

En este sentido, se propone delegar expresamente en el Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en Derecho, la facultad para determinar el importe del aumento del capital y el número de acciones a emitir, todo ello en función de los créditos efectivamente capitalizados y de conformidad con la certificación emitida por el auditor de cuentas de la Sociedad.

Habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, en el supuesto de que el valor de los créditos efectivamente capitalizados no se corresponda con un número entero de acciones de la Sociedad a emitir, considerando el nominal más prima de emisión acordada, Témpore Holdings SCSp renunciará a la última fracción de acción de la Sociedad que le pudiera corresponder, de tal forma que el número de acciones de la Sociedad a emitir y entregar a Témpore Holdings SCSp sea un número entero.

7. PROPUESTA DE ACUERDO

En virtud de todo lo anterior, se presenta a la Junta General ordinaria de accionistas la propuesta que a continuación se indica:

“2. AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL POR IMPORTE NOMINAL DE 3.712.859 EUROS, MEDIANTE LA EMISIÓN Y PUESTA EN CIRCULACIÓN DE 3.712.859 NUEVAS ACCIONES ORDINARIAS DE 1,00 EURO DE VALOR NOMINAL CADA UNA, CON UNA PRIMA DE EMISIÓN POR ACCIÓN DE 4,07 EUROS Y CON PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA, QUE SE SUSCRIBIRÁN Y DESEMBOLSARÁN ÍNTEGRAMENTE MEDIANTE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CON FACULTADES DE SUSTITUCIÓN, DE LAS FACULTADES PRECISAS PARA EJECUTAR EL ACUERDO Y PARA FIJAR LAS CONDICIONES DEL MISMO EN TODO LO NO PREVISTO EN EL ACUERDO, ASÍ COMO PARA DAR NUEVA REDACCIÓN AL ARTÍCULO 6 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.

2.1 Aumento de capital

*Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad, fijado actualmente en la cuantía de 27.073.971 euros, hasta la cifra de 30.786.830 euros, es decir, aumentarlo por un importe de 3.712.859 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.712.859 nuevas acciones ordinarias, de carácter nominativo, de 1,00 euro de valor nominal cada una (las “**Acciones Nuevas**”), de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (el “**Aumento de Capital**”).*

Las Acciones Nuevas se emiten por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión total de 15.111.336,13 euros, es decir, una prima de emisión de 4,07 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 5,07 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá a la cantidad de 18.824.195,13 euros, esto es, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta.

El valor nominal y la prima de emisión correspondientes a las Acciones Nuevas serán desembolsadas íntegramente mediante la compensación de los créditos frente a la Sociedad que se indican más adelante.

2.2 Suscripción y desembolso de las Acciones Nuevas

Las Acciones Nuevas podrán ser suscritas y desembolsadas íntegramente por el acreedor que se relaciona a continuación, o por aquellos que lo hayan sustituido antes de la ejecución del presente acuerdo y hayan notificado a la Sociedad tal sustitución, a un tipo de emisión de 5,07 euros por acción.

CRÉDITOS		
Acreeedor	Contrato	Importe capitalizable
Témpore Holdings SCSp	"Interest-free Loan Agreement" de 24 de febrero de 2020	9.500.000 €
Témpore Holdings SCSp	"Assignment Agreement" de 6 de marzo de 2020	9.324.200 €
	TOTAL	18.824.200 €

El valor nominal y la prima de emisión de las Acciones Nuevas quedarán íntegramente desembolsados una vez que se ejecute la compensación de los créditos objeto de capitalización indicados en la tabla anterior, que quedarán automáticamente extinguidos en el importe compensado como consecuencia de la ejecución del Aumento de Capital.

Estos créditos, en los importes que sus titulares acuerden destinar en la suscripción, cumplirán, en el momento de su compensación, con los requisitos para la capitalización de créditos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, al estar totalmente vencidos y ser 100% líquidos y exigibles, tal y como se acredita en el informe preparado por el Consejo de Administración preparado al efecto. El cumplimiento de los requisitos del citado artículo 301 para la capitalización de créditos quedará confirmado en la certificación expedida como informe especial con carácter previo a la convocatoria de la Junta General por el auditor de cuentas de la Sociedad, Grant Thornton S.L.P., Sociedad Unipersonal, entidad con domicilio social en la calle Paseo de la Castellana 81, piso 11, 28046 y con N.I.F. número B-08.914.830.

El informe y certificados del auditor de cuentas de la Sociedad mencionados se incorporarán a la escritura pública que documente la ejecución del Aumento de Capital.

2.3. Inexistencia del derecho de suscripción preferente

Al referirse el Aumento de Capital a un aumento de capital por compensación de créditos, queda excluido el derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas que corresponde a los actuales accionistas de la Sociedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

2.4. Representación de las Acciones Nuevas

Las Acciones Nuevas estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear") y a sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

2.5. Derechos de las Acciones Nuevas

Las Acciones Nuevas atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que la Sociedad declare suscrito y desembolsado el Aumento de Capital y las Acciones Nuevas queden inscritas a su nombre en

los correspondientes registros contables. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las Acciones Nuevas darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

2.6. Suscripción incompleta

Según lo establecido en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital, en cuyo caso el capital quedará ampliado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

2.7. Ejecución del aumento

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración declarará el Aumento de Capital suscrito y desembolsado, total o parcialmente y, por tanto, cerrado, estableciendo las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el presente acuerdo.

En este sentido, se delega expresamente en el Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en Derecho, la facultad para determinar el importe del aumento del capital y el número de acciones a emitir, todo ello en función de los créditos efectivamente capitalizados y de conformidad con la certificación emitida por el auditor de cuentas de la Sociedad.

Habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, en el supuesto de que el valor de los créditos efectivamente capitalizados no se corresponda con un número entero de acciones de la Sociedad a emitir, considerando el nominal más prima de emisión acordada, Témpore Holdings SCSp renunciará a la última fracción de acción de la Sociedad que le pudiera corresponder, de tal forma que el número de acciones de la Sociedad a emitir y entregar a Témpore Holdings SCSp sea un número entero.

2.8. Modificación de los Estatutos Sociales

Se acuerda modificar el artículo 6 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, delegando a su vez su redacción definitiva a favor del Consejo de Administración, en función de las acciones que sean suscritas y desembolsadas.

3. INCORPORACIÓN DE LAS ACCIONES DERIVADAS DEL AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL.

Se acuerda solicitar la incorporación de las Acciones Nuevas al segmento de SOCIMIs del Mercado Alternativo Bursátil, en los términos que se prevea en el Documento de Ampliación Reducido (o en el documento que resulte exigible para la incorporación de las Acciones Nuevas al referido mercado), haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o que puedan dictarse y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

Se hace constar expresamente que, en el caso de posterior solicitud de exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad del segmento de SOCIMIs del Mercado Alternativo Bursátil, esta se adoptará con las formalidades y cumpliendo los requisitos previstos en la legislación vigente”.



En atención a lo expuesto, se solicita de los accionistas la aprobación de la propuesta que se formula.

Madrid, 20 de marzo de 2020

ANEXO II Informe del auditor sobre el aumento de capital por compensación de créditos previsto en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe especial sobre Aumento de Capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital

INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

A los accionistas de Témcore Properties SOCIMI, S.A.:

A los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital social, mediante la emisión de tres millones setecientos doce mil ochocientos cincuenta y nueve acciones de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de acciones de quince millones ciento once mil trescientos treinta y seis euros con trece céntimos, por compensación de créditos, formulado por el Consejo de Administración el 20 de marzo de 2020, que se presenta en el documento contable adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Témcore Properties SOCIMI, S.A., los cuales, al menos en un 25% son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal



María José Lázaro Serrano

20 de marzo de 2020



INFORME ELABORADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A., EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO SOBRE EL AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE CAPITALIZACIÓN DE CRÉDITOS, INCLUIDA EN EL SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA SU CELEBRACIÓN EL 22 DE ABRIL DE 2020, EN PRIMERA CONVOCATORIA, Y EL 23 DE ABRIL DE 2020, EN SEGUNDA CONVOCATORIA

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe se formula en relación con la propuesta de acuerdo de aumento de capital mediante compensación de créditos de Témpore Properties SOCIMI, S.A., ("Témpore" o la "Sociedad"), sin derechos de suscripción preferente, y la consiguiente modificación estatutaria, que se someterá a la consideración de la Junta General ordinaria de accionistas de Témpore, convocada para su celebración el día 22 de abril de 2020 en primera convocatoria, y el día 23 de abril de 2020 en segunda convocatoria.

2. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN

La propuesta de acuerdo se refiere al aumento de capital social de la Sociedad, fijado actualmente en la cuantía de 27.073.971 euros, hasta la cifra de 30.786.830 euros, es decir, aumentarlo por un importe de 3.712.859 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.712.859 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una (las "Acciones Nuevas"), de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (el "Aumento de Capital").

Las Acciones Nuevas se emitirán por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión de 4,07 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 5,07 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá a la cantidad de 18.824.195,13 euros, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta.

El valor nominal y la prima de emisión correspondientes a las Acciones Nuevas serán desembolsados íntegramente mediante la compensación de los créditos frente a la Sociedad que se indican más adelante.

La citada propuesta de acuerdo se someterá a la aprobación de la Junta General ordinaria de accionistas convocada para el día 22 de abril de 2020 en primera convocatoria, y el día 23 de abril de 2020, en segunda convocatoria.

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de la Sociedad en cumplimiento de lo previsto en los siguientes artículos del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "Ley de Sociedades de Capital"):

- artículo 286, respecto de la correspondiente modificación estatutaria en relación con el artículo 297.1 a), referido a la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de señalar la fecha y condiciones del aumento de capital ya acordado; y

- artículo 301, con el objeto de describir la propuesta relativa al Aumento de Capital y, en concreto: (i) la naturaleza y características de los créditos que serían objeto de compensación en el marco del Aumento de Capital (ii) la identidad de los aportantes de los referidos créditos; (iii) el número de acciones que habrían de emitirse; (iv) la cuantía del aumento de capital; y (v) la manifestación expresa de concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad de la Sociedad.

A continuación, se ofrece a los accionistas, en primer lugar, una explicación de la operación que se propone a la Junta General y las razones que justifican el Aumento de Capital. Seguidamente, se emiten conjuntamente, aunque expuestos en apartados diferentes, los informes previstos en la Ley de Sociedades de Capital a los efectos del artículo 286, en relación con el 297.1 a) y 301. Finalmente, se incluye en el apartado final la propuesta de acuerdo de Aumento de Capital que se someterá a la aprobación de la referida Junta General ordinaria.

3. DESCRIPCIÓN, CONTEXTO DEL AUMENTO DE CAPITAL Y RAZONES DE LA OPERACIÓN

Para que la referida propuesta de aumento del capital social pueda ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, resulta preceptivo, a tenor de lo previsto en los referidos artículos 286, 296, 297 y 301 de la Ley de Sociedades de Capital, y en la medida en que el acuerdo de aumento de capital conlleva necesariamente la modificación del artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital, que el Consejo de Administración formule el presente informe, que contiene la justificación de la propuesta de acuerdo.

Asimismo, el artículo 287 de Ley de Sociedades de Capital requiere que en el anuncio de convocatoria de la junta general se expresen con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse y que se haga constar el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe sobre la misma, así como la posibilidad de solicitar la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

El Consejo de Administración de la Sociedad plantea esta propuesta de acuerdo a la Junta General de la Sociedad al entender que, en la situación actual, conviene al interés social elevar el capital social de la Sociedad al objeto de fortalecer su estructura de capital y financiera, de forma que le permita reducir el apalancamiento del negocio, fortalecer el circulante, mejorar los ratios de recursos propios y reducir el nivel de endeudamiento con proveedores. Por tanto, la operación aquí propuesta reforzará la capacidad de la Sociedad para cumplir con sus obligaciones financieras.

En este contexto, y a la vista del interés mostrado por un acreedor de la Sociedad, el Consejo de Administración ha visto confirmada su decisión de proponer a la Junta General de la Sociedad la aprobación de un aumento de capital por compensación de créditos.

4. INFORME A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 286 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

4.1 ESTRUCTURA DEL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD

A la fecha del presente informe, el capital social de la Sociedad asciende a 27.073.971 euros, representado por 27.073.971 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, todas ellas pertenecientes a la misma clase y serie.

4.2 IMPORTE DEL AUMENTO DE CAPITAL

El Consejo de Administración propone llevar a cabo un aumento de capital mediante compensación de créditos por importe de 3.712.859 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.712.859 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Las Acciones Nuevas se emiten por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión de 4,07 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 5,07 euros. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondiente a las Acciones Nuevas asciende a 15.111.336,13 euros, siendo el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión de 18.824.195,13 euros, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta.

El valor nominal y la prima de emisión correspondientes a las Acciones Nuevas serán desembolsadas íntegramente mediante la compensación de los créditos frente a Témpore que se indican más adelante.

4.3 DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

En atención a las características del Aumento de Capital, y a tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, en el Aumento de Capital no existirán derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas.

4.4 REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES NUEVAS

Las Acciones Nuevas, al igual que las ya existentes, estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear") y a sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

4.5 DERECHOS DE LAS ACCIONES NUEVAS

Las Acciones Nuevas atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que la Sociedad declare suscrito y desembolsado el Aumento de Capital y las Acciones Nuevas queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las Acciones Nuevas darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

4.6 SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA

Según lo establecido en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital, en cuyo caso el capital quedará ampliado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

4.7 MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración (o la persona facultada al efecto de conformidad con lo previsto en la propuesta de acuerdo incluida en este informe) modificará la redacción del artículo 6 de los Estatutos Sociales para adaptarlo a la nueva cifra de capital social y número de acciones resultantes del Aumento de Capital.

4.8 SOLICITUD DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN

Se acuerda solicitar la incorporación de las Acciones Nuevas en el segmento para SOCIMIs del Mercado Alternativo Bursátil, en los términos que se prevea en el Documento de Ampliación Reducido (o en el documento que resulte exigible para la incorporación de las Acciones Nuevas al referido mercado), haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o que puedan dictarse y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

Se hace constar expresamente que, en el caso de posterior solicitud de exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad del segmento para SOCIMIs del Mercado Alternativo Bursátil, si esta no estuviese respaldada por la totalidad de los accionistas, Témpore estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión, todo ello conforme a lo previsto en el texto refundido de los Estatutos Sociales.

5. INFORME A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

Los préstamos susceptibles de compensación en la suscripción del Aumento de Capital son los que se refieren a continuación, con expresa indicación de su titular e importes y fecha de otorgamiento, tal y como estos datos se recogen en la contabilidad social. Las Acciones Nuevas podrán ser suscritas y desembolsadas íntegramente por el acreedor que se relaciona a continuación, o por aquellos que lo hayan sustituido antes de la ejecución del presente acuerdo y hayan notificado a la Sociedad tal sustitución:

CRÉDITOS		
Acreedor	Contrato	Importe capitalizable
Témpore Holdings SCSp	"Interest-free Loan Agreement" de 24 de febrero de 2020	9.500.000 €
Témpore Holdings SCSp	"Assignment Agreement" de 6 de marzo de 2020	9.324.200 €
	TOTAL	18.824.200 €

El valor nominal y la prima de emisión de las Acciones Nuevas quedarán íntegramente desembolsados una vez que se ejecute la compensación de los créditos objeto de capitalización indicados en la tabla anterior, que quedarán automáticamente extinguidos en el importe compensado como consecuencia de la ejecución del Aumento de Capital.

Estos créditos, en los importes que sus titulares acuerden destinar en la suscripción, cumplirán, en el momento de su compensación, con los requisitos para la capitalización de créditos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, al estar vencidos y ser 100% líquidos y exigibles.

El Consejo de Administración, atendiendo a los criterios expuestos, considera que el tipo de emisión es el adecuado teniendo en cuenta las condiciones existentes a la fecha del presente informe.

El cumplimiento de los requisitos del citado artículo 301 para la capitalización de créditos quedará confirmado en la certificación expedida como informe especial con carácter previo a la convocatoria de la Junta General por el auditor de cuentas de Témpore, Grant Thornton S.L.P., Sociedad Unipersonal, entidad con domicilio social en la calle Paseo de la Castellana nº 81, piso 11, 28046, con N.I.F. número B-08.914.830.

6. DELEGACIÓN DE FACULTADES

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, se propone delegar en el Consejo de Administración la facultad de declarar el Aumento de Capital suscrito y desembolsado, total o parcialmente y, por tanto, cerrado, estableciendo las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el presente acuerdo.

En este sentido, se propone delegar expresamente en el Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en Derecho, la facultad para determinar el importe del aumento del capital y el número de acciones a emitir, todo ello en función de los créditos efectivamente capitalizados y de conformidad con la certificación emitida por el auditor de cuentas de la Sociedad.

Habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, en el supuesto de que el valor de los créditos efectivamente capitalizados no se corresponda con un número entero de acciones de la Sociedad a emitir, considerando el nominal más prima de emisión acordada, Témpore Holdings SCSp renunciará a la última fracción de acción de la Sociedad que le pudiera corresponder, de tal forma que el número de acciones de la Sociedad a emitir y entregar a Témpore Holdings SCSp sea un número entero.

7. PROPUESTA DE ACUERDO

En virtud de todo lo anterior, se presenta a la Junta General ordinaria de accionistas la propuesta que a continuación se indica:

- "2. AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL POR IMPORTE NOMINAL DE 3.712.859 EUROS, MEDIANTE LA EMISIÓN Y PUESTA EN CIRCULACIÓN DE 3.712.859 NUEVAS ACCIONES ORDINARIAS DE 1,00 EURO DE VALOR NOMINAL CADA UNA, CON UNA PRIMA DE EMISIÓN POR ACCIÓN DE 4,07 EUROS Y CON PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA, QUE SE SUSCRIBIRÁN Y DESEMBOLSARÁN ÍNTEGRAMENTE MEDIANTE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CON FACULTADES DE SUSTITUCIÓN, DE LAS FACULTADES PRECISAS PARA EJECUTAR EL ACUERDO Y PARA FIJAR LAS CONDICIONES DEL MISMO EN TODO LO NO PREVISTO EN EL ACUERDO, ASÍ COMO PARA DAR NUEVA REDACCIÓN AL ARTÍCULO 6 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.**

2.1 Aumento de capital

Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad, fijado actualmente en la cuantía de 27.073.971 euros, hasta la cifra de 30.786.830 euros, es decir, aumentarlo por un importe de 3.712.859 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.712.859 nuevas acciones ordinarias, de carácter nominativo, de 1,00 euro de valor nominal cada una (las "Acciones Nuevas"), de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (el "Aumento de Capital").

Las Acciones Nuevas se emiten por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión total de 15.111.336,13 euros, es decir, una prima de emisión de 4,07 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 5,07 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá a la cantidad de 18.824.195,13 euros, esto es, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta.

El valor nominal y la prima de emisión correspondientes a las Acciones Nuevas serán desembolsadas íntegramente mediante la compensación de los créditos frente a la Sociedad que se indican más adelante.

2.2 Suscripción y desembolso de las Acciones Nuevas

Las Acciones Nuevas podrán ser suscritas y desembolsadas íntegramente por el acreedor que se relaciona a continuación, o por aquellos que lo hayan sustituido antes de la ejecución del presente acuerdo y hayan notificado a la Sociedad tal sustitución, a un tipo de emisión de 5,07 euros por acción.

CRÉDITOS		
Acreeedor	Contrato	Importe capitalizable
Témpore Holdings SCSp	"Interest-free Loan Agreement" de 24 de febrero de 2020	9.500.000 €
Témpore Holdings SCSp	"Assignment Agreement" de 6 de marzo de 2020	9.324.200 €
	TOTAL	18.824.200 €

El valor nominal y la prima de emisión de las Acciones Nuevas quedarán íntegramente desembolsados una vez que se ejecute la compensación de los créditos objeto de capitalización indicados en la tabla anterior, que quedarán automáticamente extinguidas en el importe compensado como consecuencia de la ejecución del Aumento de Capital.

Estos créditos, en los importes que sus titulares acuerden destinar en la suscripción, cumplirán, en el momento de su compensación, con los requisitos para la capitalización de créditos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, al estar totalmente vencidos y ser 100% liquidos y exigibles, tal y como se acredita en el informe preparado por el Consejo de Administración preparado al efecto. El cumplimiento de los requisitos del citado artículo 301 para la capitalización de créditos quedará confirmado en la certificación expedida como informe especial con carácter previo a la convocatoria de la Junta General por el auditor de cuentas de la Sociedad, Grant Thornton S.L.P., Sociedad Unipersonal, entidad con domicilio social en la calle Paseo de la Castellana 81, piso 11, 28046 y con N.I.F. número B-08.914.830.

El informe y certificados del auditor de cuentas de la Sociedad mencionados se incorporarán a la escritura pública que documente la ejecución del Aumento de Capital.

2.3. Inexistencia del derecho de suscripción preferente

Al referirse el Aumento de Capital a un aumento de capital por compensación de créditos, queda excluido el derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas que corresponde a los actuales accionistas de la Sociedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

2.4. Representación de las Acciones Nuevas

Las Acciones Nuevas estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear") y a sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

2.5. Derechos de las Acciones Nuevas

Las Acciones Nuevas atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que la Sociedad declare suscrito y desembolsado el Aumento de Capital y las Acciones Nuevas queden inscritas a su nombre en

los correspondientes registros contables. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las Acciones Nuevas darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

2.6. Suscripción incompleta

Según lo establecido en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital, en cuyo caso el capital quedará ampliado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

2.7. Ejecución del aumento

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración declarará el Aumento de Capital suscrito y desembolsado, total o parcialmente y, por tanto, cerrado, estableciendo las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el presente acuerdo.

En este sentido, se delega expresamente en el Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en Derecho, la facultad para determinar el importe del aumento del capital y el número de acciones a emitir, todo ello en función de los créditos efectivamente capitalizados y de conformidad con la certificación emitida por el auditor de cuentas de la Sociedad.

Habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, en el supuesto de que el valor de los créditos efectivamente capitalizados no se corresponda con un número entero de acciones de la Sociedad a emitir, considerando el nominal más prima de emisión acordada, Témpore Holdings SCSp renunciará a la última fracción de acción de la Sociedad que le pudiera corresponder, de tal forma que el número de acciones de la Sociedad a emitir y entregar a Témpore Holdings SCSp sea un número entero.

2.8. Modificación de los Estatutos Sociales

Se acuerda modificar el artículo 6 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, delegando a su vez su redacción definitiva a favor del Consejo de Administración, en función de las acciones que sean suscritas y desembolsadas.

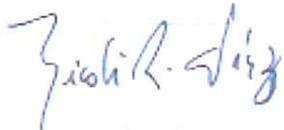
3. INCORPORACIÓN DE LAS ACCIONES DERIVADAS DEL AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL.

Se acuerda solicitar la incorporación de las Acciones Nuevas al segmento de SOCIMIs del Mercado Alternativo Bursátil, en los términos que se prevea en el Documento de Ampliación Reducido (o en el documento que resulte exigible para la incorporación de las Acciones Nuevas al referido mercado), haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o que puedan dictarse y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

Se hace constar expresamente que, en el caso de posterior solicitud de exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad del segmento de SOCIMIs del Mercado Alternativo Bursátil, esta se adoptará con las formalidades y cumpliendo los requisitos previstos en la legislación vigente".

En atención a lo expuesto, se solicita de los accionistas la aprobación de la propuesta que se formula.

Madrid, 20 de marzo de 2020



Fdo: NICOLÁS DÍAZ SALDAÑA



FDO: ENRIQUE NIETO

ANEXO III Cuentas Anuales individuales e informe de auditoría para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 de Témopre Properties SOCIMI, S.A.

Témpore Properties SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2019

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Témcore Properties SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Témcore Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Cálculo de los honorarios de gestión

Tal y como se describe en la nota 1.c de la memoria adjunta, Témcore Properties SOCIMI, S.A. firmó el 24 de noviembre de 2017 con la sociedad Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A. (la Sociedad Gestora) un contrato de servicios que incluía, entre otros, servicios de gestión operativa ("Property Management") así como de labores estratégicas ("Asset Management") con el objetivo de delegar parte de la gestión ordinaria de los activos de la Sociedad.

La retribución fijada para los servicios de Property Management se establecía por un lado por la gestión patrimonial, como un porcentaje variable en función de la ocupación sobre las rentas brutas efectivamente cobradas por la Sociedad y por otro por los servicios de comercialización, calculados en función de los contratos de arrendamiento efectivamente suscritos. Por su parte, en relación con la

retribución por los servicios de Asset Management se diferenciaba entre un componente fijo y otro variable dependiente de la valoración de los activos y de la rentabilidad de los ingresos netos de la Sociedad respecto al valor bruto contable de los activos inmobiliarios.

El 30 de noviembre de 2019 finalizó el plazo inicial de dicho contrato sin que el mismo haya sido renovado por parte de la Sociedad. Sin embargo, con efectos 1 de diciembre de 2019, la Sociedad y BServicer Básico, S.L., sociedad del Grupo Básico (en adelante "Básico"), han suscrito un contrato de Property Management en virtud del cual Básico prestará a la Sociedad los servicios de gestión de activos y arrendamiento, comercialización de activos en arrendamiento y venta, contabilidad, administración y reporting, así como de otros servicios adicionales relacionados con la gestión operativa de la cartera de inmuebles de la que la Sociedad es titular.

La prestación del servicio de Property Management se establece como un porcentaje de las rentas brutas efectivamente cobradas por la Sociedad. Adicionalmente se prestan servicios relativos a los servicios de intermediación, y contabilidad inmobiliaria. Por su parte, la retribución por la comercialización se establece como un número de Rentas Arrendaticias mensuales en función del periodo de comercialización del activo correspondiente.

Tal y como se indica en la nota 12.3 de la memoria adjunta, el importe total del gasto registrado por la Sociedad derivado del mencionado contrato con Azora asciende a 2.641 miles de euros, de los cuales 1.176 miles de euros se corresponden con los servicios de Property Management, 1.179 miles de euros por los servicios de Asset Management y 286 miles de euros a otros servicios.

El importe total del gasto registrado por la Sociedad derivado del contrato con Básico asciende a 151 miles de euros, de los cuales 64 miles de euros se corresponden con los servicios de Property Management y 87 miles de euros corresponden a otros servicios.

La relevancia de los mencionados honorarios sobre el resultado de explotación de la Sociedad y el número de variables que afectan a los cálculos para determinar los mismos, entre ellas la valoración de las inversiones inmobiliarias, hacen que el cálculo de los honorarios de Property y Asset Management sean considerados como un aspecto más relevante de la auditoría.

Este asunto relevante se ha tratado en la auditoría obteniendo los cálculos de los honorarios de Property y Asset Management registrados por la Sociedad sobre los que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de que los cálculos se han realizado sobre las bases establecidas en el contrato de gestión, así como la exactitud aritmética de los mismos.
- Comprobación de que los importes utilizados para su cálculo concuerdan con los consignados en las cuentas anuales.
- Hemos mantenido reuniones con la dirección de la Sociedad al objeto de entender las hipótesis utilizadas para el cálculo de los honorarios de Asset Management.
- Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales de Témopre Properties SOCIMI, S.A. sobre esta materia.

Valoración de inversiones inmobiliarias

El importe del epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 asciende a 314.898 miles de euros lo que supone el 97% del total de los activos de la Sociedad. Atendiendo al marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, al menos al cierre del ejercicio se evaluará la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se deberían estimar sus importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que correspondan. A tal efecto, la Sociedad ha obtenido el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias por parte de una firma de valoración independiente. Las metodologías de valoración, así como el valor de mercado global de las inversiones inmobiliarias se encuentran descritas en las notas 4.1, 4.2 y 5 de la memoria adjunta.

La relevancia del epígrafe de inversiones inmobiliarias sobre el total de activo de la Sociedad hace que este sea considerado como un aspecto más relevante de la auditoría, habiendo aplicado los siguientes procedimientos:

- Obtención y revisión del informe de valoración de las inversiones inmobiliarias realizado por el experto independiente y utilizado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2019.
- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con la dirección de la Sociedad.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar los datos utilizados en la valoración, contando para ello con la información soporte facilitada por la Sociedad.
- Comprobación de la adecuación de la metodología de valoración y las hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado, así como el test de deterioro realizado por la Sociedad.
- Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Grant Thornton S.L.P., Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231



David Calzada Criado

ROAC nº 22193

6 de marzo de 2020



TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE		315.455.930	324.008.619	PATRIMONIO NETO		127.745.755	323.840.589
Inmovilizado intangible		1.271	834	FONDOS PROPIOS-	9	127.745.755	323.840.589
Inversiones inmobiliarias	5	314.898.261	323.577.349	Capital		27.073.971	27.073.971
Inversiones financieras a largo plazo		556.399	430.436	Prima de emisión		105.169.018	297.277.606
Derivados	7, 11	38.192	-	Reservas		(355.441)	(341.436)
Otros activos financieros	7	518.207	430.436	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(297.582)	(219.453)
				Resultados de ejercicios anteriores		(1.102.689)	(718.295)
				Otras aportaciones de socios		1.152.590	1.152.590
				Resultado del ejercicio / periodo	3	(3.882.572)	(384.394)
				Ajuste por cambios de valor		(11.540)	-
ACTIVO CORRIENTE		10.673.540	3.508.618	PASIVO NO CORRIENTE		194.477.515	1.015.592
Existencias		-	327.172	Deudas a largo plazo		194.477.515	1.015.592
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.314.342	420.004	Deuda con entidades de crédito	10	193.478.699	-
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	7	1.178.008	420.004	Otros pasivos financieros	10	998.816	1.015.592
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	136.334	-	PASIVO CORRIENTE		3.906.200	2.661.056
Inversiones financieras a corto plazo		301.345	221.912	Provisiones a corto plazo		223.711	76.300
Otros activos financieros	7	301.345	221.912	Deudas a corto plazo		855.867	555.243
Periodificaciones a corto plazo		148.281	14.310	Deudas con entidades de crédito	10	259.018	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		8.909.572	2.525.220	Otros pasivos financieros	10	596.849	555.243
Tesorería	8	8.909.572	2.525.220	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.826.622	2.029.513
				Acreedores varios		2.642.244	1.856.858
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	184.378	57.695
				Anticipos de clientes		-	114.960
TOTAL ACTIVO		326.129.470	327.517.237	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		326.129.470	327.517.237

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresada en euros)

	Notas	2019	2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	11.079.495	7.142.525
Prestación de servicios		11.079.495	7.142.525
Gastos de personal	12.2	(743.005)	(358.403)
Sueldos, salarios y asimilados		(665.582)	(318.734)
Cargas sociales		(77.423)	(39.669)
Otros gastos de explotación	12.3	(9.082.154)	(5.429.359)
Servicios exteriores		(7.368.122)	(4.772.077)
Tributos		(1.345.226)	(608.303)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7	(368.806)	(48.979)
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	5	(3.517.187)	(1.861.024)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias		524.795	129.614
Resultado por enajenaciones y otras	5	524.795	129.614
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.738.056)	(376.647)
Ingresos financieros		-	138
Gastos financieros	12.4	(2.028.061)	-
RESULTADO FINANCIERO		(2.028.061)	138
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(3.766.117)	(376.509)
Impuestos sobre beneficios		(116.455)	(7.885)
RESULTADO DEL PERIODO		(3.882.572)	(384.394)

Las notas 1 a 15 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Expresado en euros)

	Notas	2019	2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(3.882.572)	(384.394)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	11	(11.540)	(341.436)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(3.894.112)	(725.830)

Las notas 1 a 15 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 (Expresado en euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de accionistas	Ajuste por cambios de valor	Resultado del ejercicio/periodo	TOTAL
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE 2017	14.681.486	160.836.346	-	-	-	824.372	-	(718.295)	175.623.909
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	(341.436)	-	(718.295)	-	-	(384.394)	(725.830)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	718.295	-
Aumentos de capital (Nota 9)	12.392.485	136.441.260	-	(219.453)	-	328.218	-	-	149.161.963
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	(219.453)
SALDO FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	27.073.971	297.277.606	(341.436)	(219.453)	(718.295)	1.152.590	-	(384.394)	323.840.589
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(384.394)	-	(11.540)	(3.882.572)	(3.894.112)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	384.394	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos (Nota 9)	-	(192.108.588)	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	(78.129)	-	-	-	-	(192.108.588)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(14.005)	-	-	-	-	-	(78.129)
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	27.073.971	105.169.018	(355.441)	(297.582)	(1.102.689)	1.152.590	(11.540)	(3.882.572)	127.745.755

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresado en euros)

	Notas	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		1.185.266	2.096.254
Resultado del periodo antes de impuestos		(3.766.117)	(376.509)
Ajustes al resultado:		5.349.639	1.780.389
Amortización de las inversiones inmobiliarias (+)	5	3.517.187	1.861.024
Variación de provisiones (+/-)	11	368.806	48.979
Resultado por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias	5	(524.482)	(129.614)
Gastos financieros	10	1.988.129	-
Cambios en el capital corriente:		(398.256)	692.374
Existencias (+/-)		327.172	(152.172)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	7	(1.379.599)	(383.095)
Otros activos corrientes (+/-)	7	(430.266)	(38.331)
Otros activos no corrientes (+/-)	7	129.092	(89.626)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	10	783.104	814.922
Otros pasivos corrientes (+/-)	10	189.017	279.996
Otros pasivos no corrientes (+/-)	10	(16.776)	260.680
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		5.685.943	(1.161.165)
Pagos por inversiones:		(412.268)	(2.788.703)
Inmovilizado intangible		(1.418)	(2.002)
Inversiones Inmobiliarias	5	(410.850)	(2.786.701)
Cobros por inversiones:		6.098.211	1.627.538
Inversiones Inmobiliarias	5	6.098.211	1.627.538
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(486.858)	108.765
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		(78.129)	108.765
Otras aportaciones de socios	9	-	328.218
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	9	(115.159)	(248.753)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	9	37.030	29.300
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros:		191.699.859	-
Emisión de deudas con entidades de crédito		195.882.014	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(4.124.405)	-
Otras deudas		(57.750)	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:		(192.108.588)	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		6.384.352	1.043.854
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		2.525.220	1.481.366
Efectivo o equivalentes al final del periodo	8	8.909.572	2.525.220

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

(Expresada en Euros)

1. Información general

Témpore Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad") se constituyó en España el 7 de julio de 2017 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio ("la "Ley de Sociedades de Capital") mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Jesús Roa Martínez. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36-087, Folio 202, Sección 8ª, Hoja M-648435, Inscripción 1ª.

Su domicilio social y fiscal se encuentra en Paseo de la Castellana 89, 28046 Madrid.

La actividad principal de la Sociedad es la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y se rige por la Ley 11/2009 del 26 de octubre, por la que se regulan las "Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs" o "Ley 11/2009").

El objeto social de la Sociedad de acuerdo con sus estatutos es el siguiente:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Se excluyen todas las actividades que por ley deban cumplir requisitos especiales que la Sociedad no satisface.

Las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización desde el día 3 de abril de 2018, en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") y forman parte del segmento SOCIMI.

Con fecha 4 de julio de 2019, la Sociedad ha suscrito un contrato de financiación corporativa. El contrato contempla el otorgamiento de un préstamo por importe de 195.882.014 euros ("*Term Facility*") y de una línea de crédito por importe de 5.000.000 euros ("*CAPEX Facility*"). El importe del préstamo ha sido dispuesto por la Sociedad con fecha 7 de agosto 2019, mientras que la línea de crédito se encuentra no dispuesta a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. La financiación tiene un vencimiento de 2 años, siendo la misma prorrogable durante 3 años más (ver nota 10).

Con fecha 5 de agosto de 2019, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad ha aprobado la devolución de prima de emisión por importe de 7,10 euros brutos por cada acción con derecho a voto. El importe total de la devolución ha ascendido a 192.109 miles de euros y fue abonado el 7 de agosto de 2019 (ver nota 9).

(Expresada en Euros)

Con fecha 6 de agosto de 2019, se ha hecho efectiva la transmisión, por parte de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante "Sareb, S.A.") a Témpore Holdings SCSp, sociedad de nacionalidad luxemburguesa y con domicilio social en calle Eugène Ruppert 5C, L-2453 Luxemburgo, controlada por TPG Real Estate Partners III, L.P. (en adelante "TPG"), de las acciones representativas del 75% del capital social de la Sociedad. Como consecuencia de esta operación, TPG es titular de 20.305.479 acciones de la Sociedad, representativas del 75% de su capital social y Sareb, S.A. de 6.531.825 acciones de la Sociedad, representativas de un 24,12% de su capital social (ver nota 9). Como consecuencia de este cambio accionarial se ha procedido a la destitución y nombramiento de nuevos consejeros de la Sociedad.

Atendiendo a lo dispuesto en los estatutos sociales de la Sociedad, todo accionista que haga una oferta de al menos del 50% del capital social, debe realizar una oferta de compra dirigida a la totalidad de los restantes accionistas. Derivada de la oferta de adquisición de acciones formulada por Tempore Holdings SCSp, sociedad controlada por TPG y dirigida a los accionistas de la Sociedad distintos de SAREB, se realizó en fecha 5 de julio de 2019 una oferta de compra para que los accionistas minoritarios pudiesen transmitir sus acciones a TPG en los mismos términos de la transmisión de las acciones de Sareb. Esta oferta se aceptó por accionistas titulares de 196.772 acciones representativas de 0,727% del capital social.

a) **Régimen SOCIMI**

La Sociedad comunicó con fecha 26 de septiembre de 2017 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario con efecto retroactivo desde su constitución el 7 de julio de 2017.

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley SOCIMI se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecido en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

(Expresada en Euros)

La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2019 ni al 31 de diciembre de 2018.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMIs deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en

(Expresada en Euros)

la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

b) Aportaciones no dinerarias de activos

Con fecha 4 de diciembre de 2018 Sareb, S.A. realizó una aportación no dineraria consistente en la aportación de una cartera de viviendas terminadas disponibles para el alquiler por importe de 148.833.745 euros (véanse notas 5 y 9).

Adicionalmente a los inmuebles anteriormente mencionados se procedió a traspasar los contratos de arrendamiento vivos asociados a los mismos, así como las fianzas recibidas y garantías adicionales por importe de 235.628 euros, así como las fianzas depositadas en los distintos organismos oficiales por importe de 106.986 euros.

Por último, también se realizó una cesión gratuita de la deuda de inquilinos asociada a los contratos de arrendamiento traspasados. El valor nominal de la deuda de inquilinos, la cual ascendía a 423.593 euros, se registró, junto a una provisión de insolvencias del mismo importe, dentro del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del balance.

Igualmente, con fecha 24 de noviembre de 2017, Sareb, S.A. (por aquel entonces accionista único de la Sociedad) realizó una aportación no dineraria consistente en la aportación de una cartera de viviendas terminadas disponibles para el alquiler por importe de 175.457.832 euros (véanse notas 5 y 9).

Adicionalmente a los inmuebles anteriormente mencionados se procedió a traspasar los contratos de arrendamiento vivos asociados a los mismos, así como las fianzas recibidas y garantías adicionales por importe de 1.118.936 euros, así como las fianzas depositadas en los distintos organismos oficiales por importe de 538.701 euros y cuotas de arrendamiento cobradas por anticipado por importe de 41.634 euros.

Por último, también se realizó una cesión gratuita de la deuda de inquilinos asociada a los contratos de arrendamiento traspasados. El valor nominal de la deuda de inquilinos, la cual ascendía a 478.047 euros, se encontraba registrada, junto a una provisión de insolvencias del mismo importe, dentro del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del balance.

El valor de ambas aportaciones fue establecido en base a una valoración realizada por un experto independiente y posteriormente certificada por otro experto independiente designado por el registrador mercantil en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital. Dichas operaciones no son consideradas como una segregación de negocio del por aquel entonces principal accionista de la Sociedad por lo que se procedieron a dar de alta los inmuebles por su valor razonable.

c) Contrato de gestión

Con fecha 24 de noviembre de 2017 la Sociedad firmó un contrato de gestión operativa (en adelante "Property Management") así como de gestión estratégica con Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A. (en adelante la "Sociedad Gestora" o "Azora") con el objetivo de delegar parte de la gestión ordinaria de los activos de la Sociedad por un periodo mínimo de dos años y prorrogas anuales hasta completar un máximo de cinco años.

La retribución fijada para los servicios de *Property Management* se estableció como un porcentaje de las

(Expresada en Euros)

rentas brutas efectivamente cobradas por la Sociedad. Dicho porcentaje es variable en función de la tasa de ocupación efectiva de la Sociedad pudiendo alcanzar el 4,5% siempre y cuando la tasa de ocupación supere el 90%, un 4% si se sitúa entre el 70% y el 90% y un 3,5% si la misma no supera el 70%.

Adicionalmente, la firma de nuevos contratos de arrendamiento se remunera con el pago de una mensualidad a la Sociedad Gestora, los servicios de control y gestión de determinadas obras de acondicionamiento en rotación se remuneran con un importe fijo por vivienda y, en caso de ventas de activos inmobiliarios, se remuneraría a un porcentaje fijo del 1,5% del precio de venta.

Los servicios de *Property Management* se devengan y facturan con carácter mensual.

Por su parte, los servicios de *Asset Management* se diferencian entre un componente fijo y otro variable.

- (i) La parte fija se establece en un 0,3% de la última valoración disponible de los activos. Dicha valoración deberá ser realizada por un valorador oficial de reconocida solvencia en el mercado. El componente fijo se devenga y paga con carácter mensual.
- (ii) La parte variable se ha fijado en base a la rentabilidad de los ingresos netos de la Sociedad respecto al valor bruto contable de los activos inmobiliarios, pudiendo variar entre un mínimo del 0% y un máximo del 0,3% del valor de tasación medio de cada ejercicio, en función del cumplimiento de los objetivos de rentabilidad establecidos. Dicha parte variable tiene un devengo anual y es pagadera a los dos años; en el caso de que se produzcan novaciones de dicho contrato, la parte variable se pagaría anualmente. El primer pago por este concepto se produciría, en caso de devengarse, antes del 30 de abril de 2020. En el caso de que la Sociedad realice adquisiciones posteriores, el componente variable de dichas carteras se medirá de manera independiente a la cartera inicial, pudiéndose devengar componente variable sobre las futuras carteras, pero no del resto, y viceversa.

El 30 de noviembre de 2019 ha expirado el plazo inicial de dicho contrato sin que el mismo haya sido renovado por parte de la Sociedad. La resolución del contrato no ha conllevado ninguna obligación de pago extraordinario entre las partes distinta de la obligación de la Sociedad de pagar a Azora la retribución devengada por la prestación de sus servicios en los términos previstos en el contrato, hasta el momento de su finalización.

Con efectos 1 de diciembre de 2019, la Sociedad y BSERVICER BASICO, S.L., sociedad del Grupo Básico (en adelante "Básico"), han suscrito un contrato de *Property Management* en virtud del cual Básico prestará a la Sociedad los servicios de gestión de activos y arrendamiento, comercialización de activos en arrendamiento y venta, contabilidad, administración y *reporting*, así como de otros servicios adicionales relacionados con la gestión operativa de la cartera de inmuebles de la que es titular.

La prestación de los principales servicios anteriormente descritos se remunerará siguiendo el siguiente esquema:

- Por los servicios de *Property Management*, como un porcentaje de las rentas brutas efectivamente cobradas por la Sociedad. Dicho porcentaje es variable en función de la tasa de ocupación efectiva de la Sociedad y el número de viviendas bajo gestión, pudiendo ser como máximo el 4,10% en función de los parámetros mencionados anteriormente.
- Por los honorarios de comercialización, como un número de Rentas Arrendaticias mensuales en función del periodo de comercialización del activo correspondiente, pudiendo oscilar entre una mensualidad y media y las tres cuartas partes de una mensualidad.
- Por los honorarios relativos a los servicios de intermediación consistirán en una cantidad equivalente a un % del precio por cada venta intermediada.
- Los honorarios relativos a la contabilidad inmobiliaria se determinan en función del número de viviendas. Los honorarios relativos a la contabilidad y gestión de la tesorería corporativa ascenderán a una cantidad fija anual.

La duración inicial del contrato es de dos años y un mes, venciendo el 31 de diciembre de 2021, prorrogable anualmente salvo que se dé un preaviso de al menos seis meses por cualquiera de las partes.

(Expresada en Euros)

d) Contrato de prestación de servicios generales

Con fecha 15 de diciembre de 2017 la Sociedad firmó con su, por aquél entonces accionista único, Sareb, S.A., un contrato de prestación de servicios generales. Los honorarios estipulados por dicho contrato se fijaron en un importe fijo de 24.200 euros hasta el 1 de marzo de 2018 y de 11.610 euros a partir de ese momento, devengándose y pagándose con carácter mensual. Dicho contrato tenía un vencimiento fijado para el 30 de junio de 2018, pudiéndose establecer prórrogas trimestrales por acuerdo de ambas partes.

Con fecha 1 de julio de 2018, la Sociedad firmó con Sareb, S.A. una adenda al contrato de prestación de servicios generales. Los nuevos honorarios estipulados consistían en un importe fijo de 11.393 euros que se devengaban y pagaban con carácter mensual. Dicha adenda establecía un vencimiento fijado para el 31 de diciembre de 2018, pudiéndose establecer prórrogas trimestrales por acuerdo de ambas partes.

Con fecha 5 de agosto de 2019, la Sociedad firmó una nueva adenda a dicho contrato estableciendo unos nuevos honorarios por importe un fijo de 8.475 euros más el IVA aplicable (5.476 euros a partir del 15 de octubre de 2019 que se devengan y se pagan con carácter mensual. Dicha adenda establecía un vencimiento para el 31 de diciembre de 2019, pudiéndose establecer una única prórroga hasta el 20 de marzo de 2020, si bien la misma no se ha ejercitado por lo que al cierre del ejercicio el mismo se ha dado por vencido.

Con fecha 5 de agosto de 2019 la Sociedad ha firmado un contrato de servicios ("Management Services Agreement") con TPG RE- NEW YORK, INC., fundamentalmente relacionados con el apoyo en operaciones de adquisición de inmuebles, por el que se pueden devengar unos honorarios máximos anuales por importe de 400 miles de euros.

e) Derecho de primera oferta sobre la cartera de activos de Sareb, S.A.

Con fecha 15 de diciembre de 2017 la Sociedad firmó con su, por aquel entonces, accionista único un acuerdo marco por el cual se concedió un derecho de primera oferta sobre la cartera de activos de Sareb, S.A. Dicho acuerdo tiene un vencimiento establecido para el 15 de diciembre de 2020.

Con fecha 16 de julio de 2018, el mencionado acuerdo marco se ha redactado bajo la forma de un contrato completo que recoge con mayor detalle las directrices marcadas en el anterior acuerdo marco. El vencimiento del contrato de primera oferta se mantiene inalterado (15 de diciembre de 2020).

Dicho acuerdo se podrá realizar sobre todos aquellos activos que cumplan las siguientes condiciones:

- Que sean viviendas finalizadas ubicadas en España en municipios de más de 25.000 habitantes o en áreas de influencia de grandes municipios.
- Que sean primera residencia.
- Que sean propiedad de Sareb, S.A. y estén libres de compromisos de venta a terceros.
- Inmuebles finalizados u obra en curso siempre que la misma tenga un grado de avance no inferior al 90% (entendiendo como tal que la finalización de la obra en curso no requiera más de un 10% del coste total de la citada obra).
- Promociones enteras o cuando Sareb, S.A. sea propietario de varios inmuebles en el mismo edificio que representen al menos un 25% del total del edificio.
- Que en caso de estar alquilados no tengan una tasa de morosidad superior al 4%.
- Con las licencias necesarias y, en particular, licencia de primera ocupación/cédula de habitabilidad (en caso de obras en curso, este requisito no será aplicable).en viviendas finalizadas, que no requieran una inversión superior al 5% del precio de compra.

(Expresada en Euros)

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable

Estas cuentas anuales se han formulado por los administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, formuladas por el consejo de administración de la Sociedad en la sesión celebrada el 8 de febrero de 2019, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 22 de mayo de 2019 y fueron depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

c) Principios contables no obligatorios

En la preparación de las presentes cuentas anuales se han seguido los principios contables y las normas de valoración descritas en la nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de la existencia de deterioro en determinados activos (véanse Notas 4.2 y 5).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 4.1).
- Impuesto sobre sociedades: la Sociedad ha optado por acogerse al régimen fiscal de las SOCIMIs el cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs (véase Nota 1) y por el regulador del sistema multilateral de negociación en el que cotizan las acciones de la Sociedad. De acuerdo con lo establecido en dicha Ley, y siempre y cuando las acciones de la Sociedad sean admitidas a cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación atendiendo a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la Ley SOCIMI respectivamente, la renta fiscal deberá tributar al tipo de gravamen general. Los administradores supervisan el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. Los administradores de la

(Expresada en Euros)

Sociedad estiman que dichos requisitos serán cumplidos en su totalidad en el período de doce meses desde el 31 de diciembre de 2019.

- El cálculo de la remuneración variable de los servicios de *Asset Management* (véase Nota 1.c.).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2019, es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación de acuerdo con la normativa contable en vigor.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior.

En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas.

g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018.

h) Impacto medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por esta razón, en las presentes cuentas anuales no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

3. Aplicación de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019, formulada por los administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

	2019	2018
Base de reparto:		
Resultado del ejercicio (pérdidas)	(3.882.572)	(384.394)
Aplicación:		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(3.882.572)	(384.394)

La aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2018 fue aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 22 de mayo de 2019.

(Expresada en Euros)

4. Normas de registro y valoración

4.1 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018 han sido adquiridas principalmente en virtud de las aportaciones no dinerarias realizadas por Sareb, S.A. descritas en la nota 1.b. de la presente memoria.

Valoración Inicial

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste de adquisición, al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme a los criterios descritos en esta nota.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

Las inversiones inmobiliarias fueron valoradas a la fecha de aportación por su valor razonable y los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes incluidos bajo este epígrafe se incorporan como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

La Sociedad no ha capitalizado intereses financieros como mayor coste de sus inversiones inmobiliarias durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018.

Amortización

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimada de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Sistema de amortización lineal:		
Construcciones	2	50
Instalaciones técnicas	10	10
Mobiliario	10	10

Las inversiones inmobiliarias en curso no comienzan a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspasa de inversiones inmobiliarias en curso a su correspondiente epígrafe dentro de inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio no existen inversiones inmobiliarias en curso.

4.2 Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar, mediante el denominado "Test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

(Expresada en Euros)

Para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias la Sociedad ha contado con un experto independiente para la valoración de la totalidad de su cartera inmobiliaria. Dicha valoración ha sido realizada de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias y se revierten cuando las circunstancias que lo motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría en el balance si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

A juicio de los administradores de la Sociedad y en base a la valoración realizada por el experto independiente, no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y por tanto no han procedido al registro de deterioro alguno.

4.3 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no tiene contratos de arrendamiento financiero.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo:

Si la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado sobre una base lineal.

4.4 Permutas

Cuando un inmovilizado material, intangible o inversión inmobiliaria se adquiere mediante permuta de carácter comercial, se valora por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias entregadas a cambio, salvo cuando se dispone de evidencia más clara del activo recibido y con el límite de éste. A estos efectos, la Sociedad considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades afectadas por la permuta se ve modificado. Además, cualquiera de las diferencias anteriores debe ser significativa en relación con el valor razonable de los activos intercambiados.

Si la permuta no tuviese carácter comercial o no se puede determinar el valor razonable de los elementos de la operación, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más las contrapartidas monetarias entregadas, con el límite del valor razonable del bien recibido si es menor y siempre que se encuentre disponible.

Con fecha 24 de julio de 2018 la Sociedad adquirió de Sareb, S.A. activos a través de una permuta no comercial, los cuales fueron parcialmente satisfechos en especie mediante la venta de una serie de activos (véase nota 5).

(Expresada en Euros)

4.5 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Fianzas y depósitos entregados: cantidades entregadas en relación a los arrendamientos operativos mantenidos por la Sociedad.
- c) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: comprenden tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista e inversiones realizadas cuyo vencimiento no sea superior a tres meses y no estén sujetos a un riesgo relevante de cambios de valor.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Las fianzas y depósitos entregados se valoran al importe desembolsado dado que la diferencia entre el importe desembolsado y el valor razonables no es significativa.

Las partidas a cobrar se valorarán a su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo correspondientes a los activos financieros y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes por su propiedad.

4.6 Derivados financieros y cobertura contable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura. La Sociedad designa determinados derivados como:

- a) Cobertura del valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas del valor razonable se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que sea atribuible al riesgo cubierto.

- b) Cobertura de los flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen transitoriamente en el patrimonio neto. Su imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias se realiza en los ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo cuando se adquiere o del pasivo cuando se asume.

La pérdida o ganancia relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias. La Sociedad con fecha 7 de agosto de 2019 ha contratado un CAP con las condiciones que se estipulan en la nota 11 de la presentememoria. El mismo cumple con la condiciones para ser considerado de cobertura contable por lo que las variaciones del valor razonable han sido registradas en el patrimonio neto.

(Expresada en Euros)

4.7 Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Adicionalmente la Sociedad incluye bajo este epígrafe las cantidades depositadas en el proveedor de liquidez, las cuales tiene restringida su utilización, así como las cuentas pignoradas vinculadas a la financiación corporativa (ver nota 8).

4.8 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias nominativas, todas ellas admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil en el segmento SOCIMI.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

4.9 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.10 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imponibles. Los administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso

(Expresada en Euros)

necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen solo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuro con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de situación financiera y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 26 de septiembre de 2017 la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por su aquel entonces accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. La aplicación tuvo efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha de su constitución, el 7 de julio de 2017, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs.

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos descritos en la nota 1.a de la presente memoria.

El incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los activos aptos expuesto en la nota 1.a. anterior determinará: (i) en el caso de inmuebles aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de participaciones aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se

(Expresada en Euros)

tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Otros impuestos:

Dado que la Sociedad se dedica al arrendamiento de viviendas residenciales a particulares en su mayoría, el IVA soportado no se puede deducir con carácter general.

Adicionalmente, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados tal y como se comenta en la nota 1.a. siempre y cuando se cumpla el periodo mínimo de tenencia de activo. Asimismo, la Sociedad se beneficiaba hasta el 6 de agosto de 2019, momento en el que se hace efectiva la transmisión por parte de Sareb, S.A. a TPG del 75% del capital social de la Sociedad, de una bonificación del 100% en dichos impuestos en operaciones entre la Sociedad y Sareb, S.A.

Según la disposición transitoria primera de la Ley SOCIMI, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esa Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen. A juicio de los administradores de la Sociedad, ésta cumple los requisitos establecidos en la mencionada ley a fecha de las presentas cuentas anuales.

4.11 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año y con un efecto financiero no significativo, no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte las provisiones por impuestos se corresponden con el importe estimado de las posibles obligaciones tributarias con las Administraciones Tributarias.

4.12 Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

b) Planes de participación en beneficios y bonus

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto para bonus y participación en beneficios en base a una fórmula que tiene en cuenta determinados parámetros clave de la evolución de la compañía. La Sociedad reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

(Expresada en Euros)

4.13 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

4.14 Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

4.15 Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

4.16 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

(Expresada en Euros)

5. Inversiones Inmobiliarias

El movimiento del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

31 de diciembre de 2019

	Importe en Euros			
	Saldo al 31/12/2018	Adiciones	Bajas	Saldo al 31/12/2019
Coste:				
Otras Instalaciones	141.119	256.751	-	397.870
Mobiliario	101.969	154.098	-	256.067
Terrenos	150.273.479	-	(3.047.444)	147.226.035
Construcciones	175.047.028	-	(2.598.471)	172.448.557
Total coste	325.563.595	410.849	(5.645.915)	320.328.529
Amortización acumulada:				
Otras Instalaciones	(5.790)	(22.060)	-	(27.850)
Mobiliario	(7.958)	(16.586)	-	(24.544)
Construcciones	(1.972.498)	(3.477.561)	72.185	(5.377.874)
Total amortización acumulada	(1.986.246)	(3.516.207)	72.185	(5.430.268)
Inversiones inmobiliarias netas	323.577.349	(3.105.358)	(5.573.730)	314.898.261

31 de diciembre de 2018

	Importe en Euros			
	Saldo al 31/12/2017	Adiciones	Bajas	Saldo al 31/12/2018
Coste:				
Otras Instalaciones	-	145.353	(4.234)	141.119
Mobiliario	-	101.969	-	101.969
Terrenos	89.567.280	63.564.809	(2.858.610)	150.273.479
Construcciones	85.890.552	91.116.413	(1.959.937)	175.047.028
Total coste	175.457.832	154.928.544	(4.822.781)	325.563.595
Amortización acumulada:				
Otras Instalaciones	-	(5.936)	146	(5.790)
Mobiliario	-	(7.958)	-	(7.958)
Construcciones	(143.149)	(1.845.962)	16.613	(1.972.498)
Total amortización acumulada	(143.149)	(1.859.856)	16.759	(1.986.246)
Inversiones inmobiliarias netas	175.314.683	153.068.688	(4.806.022)	323.577.349

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha procedido a la venta de 38 activos (9 activos durante el ejercicio 2018), todos ellos de manera individualizada, dándose de baja un coste de 5.645.915 euros y una amortización acumulada de 72.185 euros (1.510.450 euros y una amortización acumulada de 33.341 euros en el ejercicio 2018). El beneficio neto de las diferentes ventas ha ascendido a 524.796 euros (129.614 euros de beneficio neto en el ejercicio 2018) registrado bajo el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con fecha 4 de diciembre de 2018 la Sociedad realizó una ampliación de capital por aportación no dineraria por importe de 148.833.745 euros mediante la emisión de 12.392.485 acciones de un euro de valor nominal y 11,01 euros de prima de emisión. Dicha ampliación de capital fue íntegramente desembolsada por el entonces principal accionista de la Sociedad, Sareb, S.A., mediante la aportación de una cartera de viviendas, garajes y trasteros destinados al alquiler.

La cartera de viviendas traspasada se componía, principalmente, de diversas promociones en Logroño (La Rioja); Valencia y Alicante; una promoción de viviendas ubicada en Ciutadella de Menorca (Balears), una

(Expresada en Euros)

promoción de viviendas ubicada en Tarragona, una promoción en Arroyo de la Encomienda (Valladolid) y una promoción de viviendas en Oviedo (Asturias).

Con fecha 24 de julio de 2018 la Sociedad adquirió a Sareb, S.A. 37 viviendas junto con sus respectivas plazas de aparcamiento y trasteros, todos ellos localizados en Ciudad Valdeluz (Guadalajara) y 10 viviendas junto con sus respectivas plazas de aparcamiento y trasteros, todos ellos localizados en Seseña (Toledo).

El precio total de la compraventa ascendió a 4.609.000 euros, de los cuales 3.308.098 euros fueron satisfechos en especie mediante la devolución de una serie de activos y 1.300.902 euros en efectivo. Esta operación fue considerada por la Sociedad como una permuta no comercial.

La superficie total alquilable de la cartera inmobiliaria asciende a 215.611 metros cuadrados al 31 de diciembre de 2019 (218.927 metros cuadrados a 31 de diciembre 2018).

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 todos los activos de la Sociedad se encuentran libres de cargas.

En el Anexo I de la presente memoria se presenta el detalle unitario de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad.

Procedimiento de valoración

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición, el cual fue fijado en base a las valoraciones realizadas por un experto independiente.

La metodología usada para calcular el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias es el método del descuento de flujo de caja a 10 años, salvo para determinados activos para las que se ha utilizado el método de comparación.

El método del descuento de flujo de caja se basa en las estimaciones de flujos de caja futuros que contemplan los importes obtenidos por el arrendamiento de los inmuebles en un horizonte temporal de 10 años. Las estimaciones de flujos de caja futuros son descontadas a un tipo de interés de acuerdo a las diferentes tasas de rentabilidad y teniendo en cuenta las condiciones actuales del mercado.

El método de comparación se basa en el principio de sustitución, lo que significa que se compara el activo con otros cuyos valores son conocidos. Las principales variables que influyen y afectan al mercado, como su peso relativo, tienen que ser determinadas. Esto puede ser realizado directamente o utilizando análisis de regresión aplicando los modelos.

Para obtener un comparable fiable, la primera etapa es la estandarización de los precios unitarios de mercado obtenidos (comparables) en base a una serie de parámetros tales como la superficie, la situación de activos, la calidad / especificaciones del activo, etc., y en la segunda etapa se calculan los valores normalizados por el grado de similitud entre los activos que se están comparando. Estos son considerados los principales factores o variables que determinan las variaciones del mercado específico como su peso adecuado.

Durante el ejercicio no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria.

(Expresada en Euros)

Atendiendo a lo establecido en el apartado 1.b) de la Circular MAB 6/2018, la Sociedad ha procedido, tal como se ha indicado anteriormente, a la valoración de la totalidad de sus activos inmobiliarios, realizada por un experto independiente (Savills Aguirre Newman Consultores, S.A.). Atendiendo a dicha valoración, el valor de mercado de la totalidad del portfolio de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 asciende a 342.691.423 euros (338.912.432 euros a 31 de diciembre de 2018).

Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018.

Compromisos de venta

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen compromisos de venta sobre la cartera de inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad.

Seguros

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos las inversiones inmobiliarias. A juicio de los administradores de la Sociedad, dichas pólizas se consideran suficientes para cubrir el valor en libros de los activos asegurados.

6. Arrendamientos

La Sociedad actúa como arrendadora en determinados contratos de arrendamiento operativo, cuyas cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente son las siguientes:

Cuotas mínimas	Euros	
	2019	2018
Menos de un año	10.814.565	7.666.594
Entre uno y cinco años	32.290.010	6.632.846
Más de cinco años	9.495.887	186.254
Total	52.600.462	14.485.694

7. Activos financieros**7.1 Análisis por categorías**

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, los activos financieros se desglosan de la siguiente manera:

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Activos financieros no corrientes	556.399	430.436
Inversiones financieras a largo plazo	518.207	430.436
Otros activos financieros	518.207	430.436
Instrumentos financieros derivados	38.192	-
Activos financieros corrientes	1.479.353	641.916
Inversiones financieras a corto plazo	301.345	221.912
Otros activos financieros	301.345	221.912
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.178.008	420.004
Cientes por ventas y prestación de servicios	1.178.008	420.004
Total	2.035.752	1.072.352

(Expresada en Euros)

7.2. Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, los activos financieros clasificados por año de vencimiento se desglosan de la siguiente manera:

31 de diciembre de 2019

	Activos financieros						Total
	2020	2021	2022	2023	2024	Años Posteriores	
Fianzas depositadas	301.345	232.550	15.612	-	129	269.916	819.552
Instrumentos financieros derivados	-	-	38.192	-	-	-	38.192
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.178.008	-	-	-	-	-	1.178.008
Total	1.479.353	232.550	53.801	-	129	269.916	2.035.752

31 de diciembre de 2018

	Activos financieros					Años Posteriores	Total
	2019	2020	2021	2022	2023		
Inversiones financieras	221.912	194.932	219.483	2.304	-	13.717	652.348
Fianzas depositadas	221.912	194.932	219.483	2.304	-	10.713	649.344
Otros depósitos	-	-	-	-	-	3.004	3.004
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	420.004	-	-	-	-	-	420.004
Total	641.916	194.932	219.483	2.304	-	13.717	1.072.352

El epígrafe de "Otros activos financieros a largo y corto plazo" recoge el importe de las fianzas constituidas por los arrendatarios en concepto de garantía que la Sociedad deposita en el Organismo Público correspondiente de cada localidad, por importe de 816.987 euros a 31 de diciembre de 2019 (649.344 euros a 31 de diciembre de 2018).

Bajo el epígrafe de "Instrumentos financieros derivados" se registra el valor razonable del CAP contratado por la Sociedad en fecha 7 de agosto de 2019 cuyas principales características se detallan en la nota 11 de la presente memoria. Atendiendo a las características de este, el mismo se califica como de cobertura contable por lo que las variaciones de valor del mismo han sido registradas en el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2019.

Movimiento provisiones por operaciones comerciales.

El desglose del movimiento de la provisión correspondiente a los ejercicios terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

	31/12/2019	31/12/2018
Saldo inicial	173.073	12.883
Provisión/reversión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	389.375	160.190
Saldo final	562.448	173.073

La dotación de la provisión por operaciones comerciales, 389.375 euros (160.190 euros durante el ejercicio 2018), difiere del importe registrado en el epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por

(Expresada en Euros)

operaciones comerciales” de la cuenta de pérdidas y ganancias, por importe de 20.570 euros (48.979 euros a 31 de diciembre de 2018), por los cobros de la deuda de inquilinos traspasada por Sareb, S.A., en las aportaciones no dinerarias (nota 5), a coste cero. Dicho importe asciende a 571.163 euros a 31 de diciembre de 2019 (686.819 euros a 31 de diciembre de 2018).

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería de la Sociedad. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable:

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.909.572	2.525.220
Total	8.909.572	2.525.220

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” es de libre disposición salvo un total de 22.042 euros que se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez, Renta 4 Banco, S.A., (99.345 euros a 31 de diciembre de 2018) y 5.815.895 euros por obligaciones vinculadas al préstamo corporativo (véase nota 10) (0 euros a 31 de diciembre de 2018).

9. Patrimonio neto

Capital escriturado

Con fecha de 7 de julio de 2017 la Sociedad se constituyó mediante la emisión de 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas por Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb, S.A.).

Con fecha 24 de noviembre de 2017, la Sociedad realizó una ampliación de capital mediante la emisión de 14.621.486 acciones de 1 euro de valor nominal y 11 euros de prima de emisión. Dicha ampliación de capital fue totalmente suscrita por Sareb, S.A. mediante la aportación no dineraria de una cartera de viviendas destinada al alquiler valorada en 175.457.832 euros (véase nota 5).

Con fecha 4 de diciembre de 2018, la Sociedad realizó una nueva ampliación de capital mediante la emisión de 12.392.485 acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión de 11,01 euros por acción, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circularización. Dicha ampliación fue totalmente suscrita por Sareb, S.A., mediante aportación no dineraria de una cartera de viviendas destinadas al alquiler valoradas en 148.833.745 euros (véase nota 5).

Con fecha 6 de agosto de 2019, se ha hecho efectiva la transmisión, por parte de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante “Sareb, S.A.”) a Témpore Holdings SCSp, sociedad de nacionalidad luxemburguesa y con domicilio social en calle Eugène Ruppert 5C, L-2453 Luxemburgo, controlada por TPG Real Estate Partners III, L.P. (en adelante “TPG”), de las acciones representativas del 75% del capital social de la Sociedad. Como consecuencia de esta operación, TPG es titular de 20.305.479 acciones de la Sociedad, representativas del 75% de su capital social y Sareb, S.A. de 6.531.825 acciones de la Sociedad, representativas de un 24,12% de su capital social (ver nota 10). Como consecuencia de este cambio accionarial se ha procedido a la destitución y nombramiento de nuevos consejeros de la Sociedad

La participación de TPG a 31 de diciembre de 2019 asciende a 75,72% como resultado de la oferta de adquisición formulada por la misma a los accionistas distintos de Sareb, S.A.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el capital de la Sociedad asciende a 27.073.971 euros representado por 27.073.971 acciones de valor nominal 1 euro cada una.

(Expresada en Euros)

La totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a cotización en el segmento SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las Sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 5% son las siguientes:

31 de diciembre de 2019:

	% participación	Nº de acciones
Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb, S.A.)	24,12%	6.531.825
TPG Real Estate Partners III, L.P.	75,72%	20.502.251
Total	99,84%	27.034.076

31 de diciembre de 2018:

	% participación	Nº de acciones
Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb)	99,12%	26.837.304
Total	99,12%	26.837.304

Prima de emisión

Con fecha 5 de agosto de 2019, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad ha aprobado la devolución de prima de emisión por importe de 7,10 euros brutos por cada acción con derecho a voto. El importe total de dicha devolución ha ascendido a 192.109 miles de euros y fue abonado el 7 de agosto de 2019.

A 31 de diciembre de 2019 la prima de emisión asciende a 105.169.018 euros (297.277.606 euros a 31 de diciembre de 2018).

La prima de emisión es de libre disposición en la medida en que como consecuencia de su reparto no resulte un patrimonio neto inferior al capital social.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social y teniendo en cuenta las limitaciones establecidas por el régimen especial de SOCIMIs, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMIs, la reserva legal no podrá exceder el 20% del capital social. Los estatutos de la Sociedad contemplan que no se pueda constituir ninguna reserva no disponible distinta de la legal.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no tiene constituido importe alguno como reserva legal.

(Expresada en Euros)

Reserva voluntaria

El saldo del epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se corresponde principalmente a los gastos asociados a la ampliación de capital ocurridas en ejercicios anteriores

Aportaciones de socios

Con fecha 4 de diciembre de 2018 y 24 de noviembre de 2017, Sareb, S.A. realizó sendas aportaciones dinerarias por importe de 328.218 euros y 824.372 euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el importe de otras aportaciones de socios asciende a 1.152.590 euros.

Acciones propias

El movimiento de las acciones propias correspondiente al ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

31 de diciembre de 2019

	31/12/2018	Altas	Bajas	31/12/2019
Acciones propias (euros)	219.453	115.159	(37.030)	297.582
Número de acciones propias	20.912	9.742	(3.186)	27.468

31 de diciembre de 2018

	31/12/2017	Altas	Bajas	31/12/2018
Acciones propias (euros)	-	248.753	(29.300)	219.453
Número de acciones propias	-	23.704	(2.792)	20.912

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad posee acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

31 de diciembre de 2019

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros)	Coste Total de adquisición (Euros)
Acciones propias	27.468	27.468	10,84	297.582

31 de diciembre de 2018

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros)	Coste Total de adquisición (Euros)
Acciones propias	20.912	20.912	10,49	219.453

El Consejo de administración celebrado el 19 de marzo de 2018 acordó la compra de autocartera que permitiera a la Sociedad cumplir con los requisitos exigidos por el Mercado Alternativo Bursátil en relación a la figura del proveedor de liquidez.

(Expresada en Euros)

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad posee 27.468 acciones propias (20.912 acciones propias a 31 de diciembre de 2018) con un coste total de adquisición de 297.582 euros (219.453 euros a 31 de diciembre de 2018).

Resultado de ejercicios anteriores

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 22 de mayo de 2019 aprobó la aplicación del resultado del ejercicio 2018, con una pérdida de 384.394 euros, al epígrafe de "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Distribución de dividendos y gestión del capital

Las SOCIMIs se encuentran reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- (i) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- (ii) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- (iii) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en dicha Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

(Expresada en Euros)

10. Pasivos financieros**10.1 Análisis por categorías**

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, los importes de "Otros pasivos financieros" se desglosan de la siguiente manera:

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Pasivos financieros no corrientes	194.477.515	1.015.592
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	193.478.699	-
Deuda a largo plazo	998.816	1.015.592
Otros pasivos financieros	998.816	1.015.592
Pasivos financieros corrientes	3.498.111	2.527.061
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	259.018	-
Deuda a corto plazo	596.849	555.243
Otros pasivos financieros	596.849	555.243
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.642.244	1.971.818
Total	197.975.626	3.542.653

Durante el ejercicio 2019 y 2018, el movimiento de las fianzas y los depósitos se desglosan de la siguiente manera:

	31/12/2019		31/12/2018	
	Fianzas	Depósitos	Fianzas	Depósitos
Saldo inicial	852.319	690.545	570.910	-
Altas	618.776	67.821	443.431	699.935
Bajas	(315.677)	(308.882)	(162.022)	(9.390)
Saldo final	1.155.418	449.484	852.319	690.545

(Expresada en Euros)

10.2 Análisis por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los importes de "Otros pasivos financieros" clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

31 de diciembre de 2019

	Pasivos financieros						Total
	2020	2021	2022	2023	2024	Años Posteriores	
Deudas con entidades de crédito	259.018	-	-	-	193.478.699	-	193.737.717
Otros pasivos financieros	580.825	448.228	30.091	-	250	520.247	1.579.641
Reservas de alquiler	11.024	-	-	-	-	-	11.024
Reservas de ventas	5.000	-	-	-	-	-	5.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.642.244	-	-	-	-	-	2.642.244
Total	3.498.111	448.228	30.091	-	193.478.949	520.247	197.975.626

31 de diciembre de 2018

	Pasivos financieros						Total
	2019	2020	2021	2022	2023	Años Posteriores	
Deudas a corto plazo	555.243	463.164	521.499	5.475	-	25.454	1.570.835
Fianzas recibidas	293.402	252.104	289.968	1.825	-	15.020	852.319
Depósitos recibidos	233.869	211.060	231.531	3.650	-	10.434	690.544
Reservas de alquiler	16.972	-	-	-	-	-	16.972
Reservas de ventas	11.000	-	-	-	-	-	11.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.971.818	-	-	-	-	-	1.971.818
Total	2.527.061	463.164	521.499	5.475	-	25.454	3.542.653

(Expresada en Euros)

10.3 Deudas con entidades de crédito

Con fecha 4 de julio de 2019, la Sociedad suscribió un contrato de financiación corporativa. El contrato contempla el otorgamiento de un préstamo por importe de 195.882.014 euros ("Term Facility") y una línea de crédito por importe de 5.000.000 euros ("Capex Facility"). El importe del préstamo ha sido dispuesto en su totalidad con fecha 7 de agosto de 2019, mientras que la línea de crédito se encuentra no dispuesta a la fecha.

La línea de crédito devenga una comisión de no disponibilidad del 1% anual. El importe devengado por este concepto a 31 de diciembre de 2019 asciende a 25.000 euros.

La financiación tiene un vencimiento de 2 años, siendo la misma prorrogable durante 3 años, y devenga un tipo de interés de EURIBOR+225 puntos básicos pagaderos trimestralmente.

A 31 de diciembre de 2019 el nominal del préstamo asciende a 195.882.014 euros, siendo su valor contable a coste amortizado de 193.701.535 euros, que incluye los intereses devengados pendientes de pago por importe de 257.095 euros. El préstamo se amortizará mediante reembolso del principal en la fecha de vencimiento. Las acciones de las que son titulares los dos principales accionistas de la Sociedad se encuentran pignoradas como garantía de este préstamo, y adicionalmente cuenta con una garantía corporativa del principal accionista de la Sociedad.

En el contrato de financiación corporativa se establece el cumplimiento de determinados covenants y ratios por parte de la Sociedad, cuyo incumplimiento supondría la retención de efectivo por parte del banco agente en una cuenta de tesorería restringida ("Cash Trap Account"). Dichos covenants son:

- Mantenimiento de un ratio Loan to Value "LTV Ratio" del Proyecto a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 70%.
- Mantenimiento de un ratio de Rendimiento de la Deuda "Debt Yield" por encima de un determinado nivel que, dependiendo del momento de que se trate, oscila entre el 1% y el 5%.

A 31 de diciembre de 2019, a juicio de los administradores de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

Igualmente, a juicio de los administradores de la Sociedad, los ratios mencionados anteriormente son cumplidos en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

10.4 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa las pérdidas que sufriría la Sociedad en el caso de que alguna contraparte incumpliese en sus obligaciones contractuales de pago con el mismo.

Con relación a sus clientes, es política de la Sociedad solicitar una renta mensual como fianza, así como contratar seguros que cubran el posible riesgo de impago con alguno de los inquilinos. Adicionalmente la tasa de mora actual de la cartera de inquilinos no es significativa.

Con respecto a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería e imposiciones a plazo en entidades financieras de reconocido prestigio (véase Nota 8).

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad de que la Sociedad no disponga de fondos líquidos, o que no pudiese acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

(Expresada en Euros)

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance.

Con fecha 24 de noviembre de 2017 el entonces accionista único de la Sociedad le concedió una póliza de crédito con un límite máximo de 2 millones de euros que cubría las posibles necesidades de tesorería que la Sociedad pudiese tener en un futuro. Dicha póliza de crédito devengaba un tipo de interés anual fijo del 2% sobre las cantidades dispuestas y tenía establecido un vencimiento fijado para el 24 de octubre de 2020. Dicha póliza ha sido cancelada con fecha 5 de agosto de 2019, siendo el importe dispuesto de cero euros.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de la deuda con entidades de crédito, emitida a tipo variable y siendo la principal referencia el EURIBOR.

Témpore mitiga dicho riesgo mediante la suscripción en el marco de la financiación corporativa de una cobertura de tipo de interés (CAP) con vencimiento 7 de agosto de 2022 (véase nota 11).

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no está expuesta ante el riesgo de posibles fluctuaciones en los tipos de cambio ya que realiza sus operaciones en Euro que es su moneda funcional y de presentación.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se ha acogido durante el ejercicio 2017 al régimen fiscal especial de SOCIMI. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, las Sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponden, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de que los accionistas no aprobasen la distribución de dividendos propuesta por el consejo de administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

En opinión de los administradores, la Sociedad tiene mitigados dichos riesgos hasta niveles aceptables.

11 Instrumentos financieros derivados

Con fecha 7 de agosto de 2019, la Sociedad suscribió un contrato de CAP mediante el pago de una prima de 57.750 de euros, para cubrir el riesgo de fluctuación de tipos de interés con fecha vencimiento el 7 de agosto de 2022, por un importe equivalente al 100% del nominal del contrato de financiación anteriormente descrito. El importe nominal inicialmente contratado asciende a 195.882 miles de euros.

Las principales características del CAP mantenido por la Sociedad al 31 de diciembre a 2019 son las siguientes:

Importe contratado	Nominal a 31/12/19	Fecha contratación	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Tipo de interés cobrado	Consideración CAP	Valoración 31/12/19
57.750	195.882.014	07/08/2019	07/08/2022	0,379%	Eur12	Cobertura	38.192

Los importes reconocidos durante el ejercicio en el patrimonio neto en relación con las anteriores operaciones de cobertura han sido 11.540 euros.

(Expresada en Euros)

La citada operación cumple con los requisitos exigidos en la norma de registro y valoración relativa a coberturas contables ya que se documentan individualmente para su designación como tal y se demuestra eficaz tanto a nivel prospectivo (comprobando que los cambios esperados en los flujos de efectivo de la partida cubierta que sean atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios esperados en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura), como a nivel retrospectivo (al verificar que los resultados de cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación razonable respecto de resultado de la partida cubierta).

12 Ingresos y Gastos

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad es el siguiente:

	2019	2018
Ingresos por renta de alquiler de los inmuebles	10.513.799	6.865.122
Ingresos por refacturación de gastos	565.696	277.403
	11.079.495	7.142.525

La totalidad de la cifra de ingresos correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 han sido realizados en el territorio nacional.

12.2 Gastos de personal

El detalle de gastos de personal es el siguiente:

	2019	2018
Sueldos y salarios	665.582	318.734
Otras cargas sociales	77.423	39.669
	743.005	358.403

12.3 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

	2019	2018
Gastos de explotación de inmuebles	3.482.479	2.437.365
Servicios de profesionales independientes	3.795.317	2.186.187
Primas de seguros, servicios bancarios y otros	90.326	148.525
Tributos	1.345.226	608.303
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	368.806	48.979
	9.082.154	5.429.359

En el epígrafe "Servicios profesionales independientes" se incluyen los honorarios relacionados con el contrato de gestión firmado con Azora Gestión S.G.I.I.C. por importe de 2.641.364 euros y los relacionados con el contrato firmado con Básico por importe de 151.851 euros, ambos contratos descritos en la nota 1.c. (1.592.391 devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018).

(Expresada en Euros)

Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2019 por Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal por servicios de auditoría han ascendido a 35.000 euros (35.000 euros devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2018). Adicionalmente durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 se han devengado 13.000 euros en concepto de honorarios por otros servicios distintos a los de auditoría.

12.4 Gastos financieros

Durante el ejercicio 2019 se han devengado 1.983.257 euros en concepto de intereses por deudas con entidades de crédito, de los cuales 257.095 euros se encuentran pendientes de pago a 31 de diciembre de 2019.

13 Situación fiscal**13.1 Saldos corrientes con las Administraciones públicas**

El detalle de los saldos relativos a pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
Hacienda Pública acreedora por IS	(151.046)	7.885
Hacienda Pública acreedora por IVA	136.334	1.322
Hacienda Pública acreedora por IRPF	(19.984)	2.817
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(7.385)	3.893
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	(5.963)	41.778
Total	(48.044)	57.695

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

13.2 Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	2019	2018
Resultado contable antes de impuestos	(3.766.117)	(376.509)
Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto	(11.540))	(341.436)
Diferencias permanentes	-	184
Aumentos	-	184
Disminuciones	-	-
Diferencias temporarias	76.158	(12.883)
Aumentos	-	-
Disminuciones	76.158	(12.883)
Base imponible fiscal	(3.830.735)	(730.644)

(Expresada en Euros)

Como consecuencia de las ventas de activos que han tenido lugar durante el ejercicio 2019 y 2018 (ver nota 5), la Sociedad ha incumplido el requisito de permanencia de activos dentro del régimen SOCIMI, por lo que ha procedido a calcular el impuesto de sociedades para las rentas del ejercicio 2019 y 2018 y el beneficio de la venta, al tipo impositivo general que corresponde. El cálculo de la provisión estimado para el ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019		2018	
	Cuenta a pagar	Gasto / (Ingreso)	Cuenta a pagar	Gasto / (Ingreso)
Resultado contable antes de impuestos	465.821	465.821	31.540	31.540
Base imponible fiscal	465.821	465.821	31.540	31.540
Cuota fiscal (25%)	(116.455)	-	(7.885)	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	-	-
Total	(116.455)	-	7.885	-

La Sociedad no dispone de Activos por impuesto diferido no registrados en contabilidad. De acuerdo con la Ley de SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2019 ni 2018, ni retenciones ni pagos a cuenta.

El gasto del impuesto sobre sociedades registrado en el ejercicio se corresponde el resultado de aplicar el tipo del 25% a la base imponible determinada por la renta fiscal derivada de cada uno de los inmuebles objeto de explotación y enajenados con carácter previo al cumplimiento del plazo de permanencia de tres años.

13.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las presentaciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o hayan transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene abierto a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales.

13.4 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012

La información requerida por el artículo 11 de la Ley SOCIMI se detalla a continuación:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.

No es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.

No es de aplicación.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

(Expresada en Euros)

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

Cabe mencionar que durante el ejercicio 2019 se ha procedido a la devolución de prima de emisión por un importe de 192.109 miles de euros que fue abonado el 7 de agosto de 2019, si bien la misma no tiene consideración de distribución de reservas (ver nota 9)

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No es de aplicación atendiendo a lo expuesto en el epígrafe d) anterior.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI

Ver Anexo I

No existen participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley SOCIMI.

Todas las inversiones inmobiliarias registradas por la Sociedad se encuentran dentro de este apartado.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

14 Otra Información

14.1 Información sobre el cumplimiento del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital

En lo que se refiere a las situaciones de conflicto, los miembros del consejo de administración deben comunicar cualquier situación de conflicto, directo e indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. En los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, ni los miembros del consejo de administración ni ninguna persona vinculada a los mismos han incurrido en ninguna situación de conflicto de intereses que haya tenido que ser objeto de comunicación, de conformidad con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

14.2 Retribución y otras prestaciones a los administradores y alta dirección

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha devengado y pagado 282.083 euros (incluye la remuneración del Consejero Ejecutivo) (227.667 euros a 31 de diciembre de 2018) en concepto de sueldos, dietas y otras remuneraciones a los Administradores de la Sociedad, y se ha devengado, estando pendiente de pago a 31 de diciembre de 2019, 148.979 euros (44.200 euros a 31 de diciembre de 2018) en concepto de retribución variable del Consejero Ejecutivo.

Asimismo, la Sociedad no tiene concedidos préstamos ni anticipos o garantías de ninguna clase, ni había adquirido frente a los administradores compromiso alguno en materia de pensiones y seguros de vida o responsabilidad.

De la misma forma no han existido contratos entre la Sociedad y los administradores o persona que actúe por cuenta de los mismos, por operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se hayan realizado en condiciones normales.

A 31 de diciembre de 2019 el consejo de administración está compuesto por siete hombres (cuatro hombres y una mujer a 31 de diciembre de 2018).

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad cuenta con cinco empleados, cuatro hombres y una mujer (2018:

(Expresada en Euros)

tres empleados, dos hombres y una mujer) cuyo desglose por categoría corresponde a dos empleados considerados de alta dirección (incluyendo el Consejero Ejecutivo) y dos empleados considerados mando intermedio.

Durante el ejercicio 2019 el número medio de empleados asciende a 4 (3 empleados medios durante el ejercicio 2018).

A 31 de diciembre de 2019 ni 2018 la Sociedad no mantiene personal con discapacidad superior al 33%. Durante el ejercicio 2019, el importe de remuneraciones devengado y pagado a los empleados con la consideración de alta dirección ha ascendido a 114.167 euros (no incluye al Consejero Ejecutivo) (85.000 euros durante el ejercicio 2018), estando pendiente de pago a 31 de diciembre de 2019, 64.000 euros en concepto de retribución variable (24.780 euros a 31 de diciembre de 2018).

14.3 Garantías comprometidas con terceros y otros compromisos asumidos.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no tenía otorgados avales bancarios.

14.4 Operaciones con partes vinculadas

La Sociedad mantiene, hasta 31 de diciembre de 2019, con Sareb, S.A. el contrato de prestación de servicios generales descrito en la nota 1 de la presente memoria. Durante el ejercicio 2019 se han devengado 133.058 euros por honorarios relativos al contrato de prestación de servicios generales (175.296 euros en el ejercicio 2018), de los cuales se encuentran pendientes de pago 13.152 euros al 31 de diciembre de 2019 (22.805 euros al 31 de diciembre de 2018).

Adicionalmente, la Sociedad ha facturado a Sareb 2.205.843 euros por diferentes conceptos (179.799 euros durante el ejercicio 2018), de los cuales se encuentran pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2019 0 euros (81.156 euros a 31 de diciembre de 2019).

Témpore ha firmado con fecha 5 de agosto de 2019 un contrato de *Management Services* con TPG RE-NEW YORK, INC. (Nota 1). A 31 de diciembre de 2019 se han devengado y se encuentran pendientes de pago honorarios por importe de 50.180 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2018).

14.5 Aplazamientos de pagos efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	25	37
Ratio de operaciones pagadas	25	37
Ratio de operaciones pendientes de pago	41	19
	Euros	Euros
Total pagos realizados	16.138.476	5.770.251
Total pagos pendientes	652.109	281.308

15 Hechos posteriores

Con fecha 28 de febrero la Sociedad formalizó la compra de 153 viviendas y 165 parkings en Castellón (Comunidad de Valencia), con una superficie alquilable de 20.090 m2. El precio de adquisición ascendió a 15.605 miles de €, habiendo sido sufragada tanto con recursos propios como con financiación bancaria.

(Expresada en Euros)

Anexo I

Ciudad	Provincia	Tipo de activo	Nº de viviendas	Fecha adquisición
Yebes	Guadalajara	Edificio completo/Viviendas agrupadas	88	24/11/2017
Arganda Del Rey	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	100	24/11/2017
Arganda Del Rey	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	111	24/11/2017
Arganda Del Rey	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	181	24/11/2017
Arganda Del Rey	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	78	24/11/2017
Arganda Del Rey	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	117	24/11/2017
Daganzo De Arriba	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	12	24/11/2017
Daganzo De Arriba	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	13	24/11/2017
Daganzo De Arriba	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	8	24/11/2017
Madrid	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	79	24/11/2017
Vicar	Almería	Edificio completo/Viviendas agrupadas	9	24/11/2017
Sant Boi De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	20	24/11/2017
Sant Fruits De Bages	Barcelona	Edificio completo/Viviendas agrupadas	42	24/11/2017
Sentmenat	Barcelona	Edificio completo/Viviendas agrupadas	16	24/11/2017
Vilafranca Del Penedes	Barcelona	Edificio completo/Viviendas agrupadas	8	24/11/2017
Getafe	Madrid	Viviendas dispersas	5	24/11/2017
Madrid	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	4	24/11/2017
Manzanares El Real	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	16	24/11/2017
Málaga	Málaga	Edificio completo/Viviendas agrupadas	16	24/11/2017
Algaba, La	Sevilla	Edificio completo/Viviendas agrupadas	11	24/11/2017
Mairena Del Aljarafe	Sevilla	Edificio completo/Viviendas agrupadas	14	24/11/2017
Seseña Nuevo	Toledo	Edificio completo/Viviendas agrupadas	41	24/11/2017 y 24/07/2018
Bellreguard Poble	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	6	24/11/2017
Favara	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	5	24/11/2017
Massanassa	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	29	24/11/2017
Picassent	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	13	24/11/2017
Cadrete	Zaragoza	Edificio completo/Viviendas agrupadas	16	24/11/2017
Villanueva De Gallego	Zaragoza	Edificio completo/Viviendas agrupadas	6	24/11/2017
Badalona	Barcelona	Viviendas dispersas	20	24/11/2017
Barbera Del Valles	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Barcelona	Barcelona	Viviendas dispersas	22	24/11/2017
Calaf	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Canovelles	Barcelona	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Capellades	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Castelldefels	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Castellet I La Gornal	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Corbera De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Cornella De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Cubelles	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
El Prat De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017

(Expresada en Euros)

Ciudad	Provincia	Tipo de activo	Nº de viviendas	Fecha adquisición
Esplugues De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Gava	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Gelida	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Granollers	Barcelona	Viviendas dispersas	5	24/11/2017
L'Hospitalet De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	28	24/11/2017
La Garriga	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Les Franqueses Del Valles	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Malgrat De Mar	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Manresa	Barcelona	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Martorell	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Mataro	Barcelona	Viviendas dispersas	8	24/11/2017
Mollet Del Valles	Barcelona	Viviendas dispersas	4	24/11/2017
Montcada I Reixac	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Montesquiu	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Olesa De Montserrat	Barcelona	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Olost	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Parets Del Valles	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Puig-Reig	Barcelona	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Ripollet	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Rubi	Barcelona	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Sabadell	Barcelona	Viviendas dispersas	8	24/11/2017
Sant Boi De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	5	24/11/2017
Sant Esteve Sesrovires	Barcelona	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Sant Feliu De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Sant Llorenç Dhortons	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Sant Pere De Ribes	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Sant Vicenc De Castellet	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Sant Vicenc Dels Horts	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Santa Coloma De Gramanet	Barcelona	Viviendas dispersas	10	24/11/2017
Vilanova I La Geltru	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Santa Margarida I Els Monjos	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Terrassa	Barcelona	Viviendas dispersas	9	24/11/2017
Vilassar De Dalt	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Vallromanes	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Vic	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Vilafranca Del Penedes	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Alcala De Henares	Madrid	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Alcobendas	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Alcorcon	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Ciempozuelos	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017

(Expresada en Euros)

Ciudad	Provincia	Tipo de activo	Nº de viviendas	Fecha adquisición
Collado Villalba	Madrid	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Colmenar De Oreja	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Colmenar Viejo	Madrid	Viviendas dispersas	4	24/11/2017
Coslada	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Fuenlabrada	Madrid	Viviendas dispersas	5	24/11/2017
Guadarrama	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Leganes	Madrid	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Madrid	Madrid	Viviendas dispersas	49	24/11/2017
Majadahonda	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Meco	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Mejorada Del Campo	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Mostoles	Madrid	Viviendas dispersas	7	24/11/2017
San Fernando De Henares	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
San Sebastian De Los Reyes	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Torrejón De Ardoz	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Torreloñes	Madrid	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Torres De La Alameda	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Valdemoro	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Alhaurín El Grande	Málaga	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Dos Hermanas	Sevilla	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Espartinas	Sevilla	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Sevilla	Sevilla	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Albalat Dels Sorells	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Benaguasil	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Gandia	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Guadassuar	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
La Pobla De Vallbona	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Leliana	Valencia	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Manises	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Oliva	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Puçol	Valencia	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Quart De Poblet	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Rafelbuñol	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Silla	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Valencia	Valencia	Viviendas dispersas	4	24/11/2017
Villalonga	Valencia	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Tordera	Valencia	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Yebes	Guadalajara	Edificio completo/Viviendas agrupadas	37	24/07/2018
Logroño	Logroño	Edificio completo/Viviendas agrupadas	79	04/12/2018
Logroño	Logroño	Edificio completo/Viviendas agrupadas	23	04/12/2018
Alboraya	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	175	04/12/2018

(Expresada en Euros)

Ciudad	Provincia	Tipo de activo	Nº de viviendas	Fecha adquisición
Murcia	Murcia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	214	04/12/2018
Alicante	Alicante	Edificio completo/Viviendas agrupadas	37	04/12/2018
Arroyo	Valladolid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	42	04/12/2018
Madrid	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	17	04/12/2018
Logroño	Logroño	Edificio completo/Viviendas agrupadas	81	04/12/2018
Logroño	Logroño	Edificio completo/Viviendas agrupadas	61	04/12/2018
Tarragona	Tarragona	Edificio completo/Viviendas agrupadas	46	04/12/2018
Oviedo	Oviedo	Edificio completo/Viviendas agrupadas	30	04/12/2018
Ciudadella De Menorca	Menorca	Edificio completo/Viviendas agrupadas	34	04/12/2018

(Expresado en euros)

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2019

Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

Estructura organizativa y funcionamiento

Témpore Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad o "Témpore") se constituyó en España el 7 de julio de 2017, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.

La Sociedad comunicó con fecha 26 de septiembre de 2017 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario con efecto retroactivo desde su constitución el 7 de julio de 2017.

Con fecha 3 de abril de 2018, las acciones de la Sociedad fueron admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") segmento SOCIMIs siendo el valor de emisión de las acciones 10,40 euros por acción.

Con fecha 4 de julio de 2019, la Sociedad ha suscrito un contrato de financiación corporativa. El contrato contempla el otorgamiento de un préstamo por importe de 195.882.014 euros ("*Term Facility*") y de una línea de crédito por importe de 5.000.000 euros ("*CAPEX Facility*"). El importe del préstamo ha sido dispuesto por la Sociedad con fecha 7 de agosto 2019, mientras que la línea de crédito se encuentra no dispuesta a la fecha. La financiación tiene un vencimiento de 2 años, siendo la misma prorrogable durante 3 años más.

Con fecha 5 de agosto de 2019, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad ha aprobado la devolución de prima de emisión por importe de 7,10 euros brutos por cada acción con derecho a voto. El importe total ha ascendido a 192.109 miles de euros y fue abonado el 7 de agosto de 2019.

Con fecha 6 de agosto de 2019, se ha hecho efectiva la transmisión, por parte de Sareb, S.A. a Tempore Holdings SCSp, sociedad controlada por TPG Real Estate Partners III, L.P. (en adelante "TPG"), de las acciones representativas del 75% del capital social de la Sociedad. Como consecuencia de esta operación, TPG es titular de 20.305.479 acciones de la Sociedad, representativas del 75% de su capital social y Sareb, S.A. de 6.531.825 acciones de la Sociedad, representativas de un 24,12% de su capital social. Como consecuencia de este cambio accionarial se ha procedido a la destitución y nombramiento de nuevos consejeros de la Sociedad

El Consejo de Administración de Témpore, el cual está compuesto por 7 miembros, desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas principalmente en los Estatutos Sociales, su Reglamento y atendiendo a lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta.

Con fecha 24 de noviembre de 2017 la Sociedad firmó un contrato de gestión operativa, así como de gestión estratégica con Azora Gestión S.G.I.I.C, S.A. con el objetivo de delegar parte de la gestión ordinaria de los activos de la Sociedad por un periodo mínimo de dos años y prórrogas anuales hasta completar un máximo de cinco años (ver nota 1.c. de la memoria de las cuentas anuales).

El 30 de noviembre de 2019 ha expirado el plazo inicial de dicho contrato sin que haya sido renovado por parte de la Sociedad. La resolución del contrato no ha conllevado ninguna obligación de pago extraordinario entre las partes distinta de la obligación de la Sociedad de pagar a Azora la retribución devengada por la prestación de sus servicios en los términos previstos en el contrato.

Con efectos 1 de diciembre de 2019, la Sociedad y BSERVICER BASICO, SL, sociedad del Grupo Básico, han suscrito un contrato de property management en virtud del cual Básico prestará a la Sociedad los servicios de gestión de activos y arrendamientos, comercialización de activos en arrendamiento y venta, contabilidad, administración y reporting, así como otros servicios adicionales relacionados con la gestión operativa.

(Expresado en euros)

Con fecha 15 de diciembre de 2017 la Sociedad firmó con su por aquel entonces accionista único, Sareb S.A., un contrato de prestación de servicios generales (ver nota 1.d. de la memoria de las cuentas anuales). Con fecha 1 de julio de 2018 Témpore firmó una adenda a dicho contrato. Dicha adenda establece un vencimiento fijado para el 31 de diciembre de 2018 pudiéndose establecer prórrogas trimestrales por acuerdo de ambas partes.

Con fecha 5 de agosto de 2019, Témpore firmó una nueva adenda a dicho contrato estableciendo unos nuevos honorarios por importe fijo de 8.475 euros.

Posteriormente, con fecha 15 de octubre de 2019 la Sociedad firmó una nueva adenda estableciendo unos nuevos honorarios por importe fijo 5.475,93 euros. Dicha adenda ha vencido con fecha 31 de diciembre de 2019 sin haberse producido renovación

Asimismo, con fecha 15 de diciembre de 2017 Témpore firmó con su por aquel entonces accionista único, Sareb S.A., un acuerdo marco por el cual se ha concedido un derecho de primera oferta sobre la cartera de activos de Sareb S.A. (ver nota 1.e. de la memoria de las cuentas anuales). Dicho acuerdo tiene un vencimiento establecido para el 15 de diciembre de 2020.

Evolución y resultado de los negocios

Con fecha 24 de julio de 2018 Témpore adquirió de Sareb S.A. 37 viviendas con sus respectivas plazas de aparcamiento localizadas en Ciudad Valdeluz (Guadalajara) por un importe total de 3.349.000 euros y 10 viviendas junto con sus respectivas plazas de aparcamiento y trasteros localizados en Seseña por un importe total de 1.260.000 euros.

Con fecha 4 de diciembre Sareb, S.A. realizó una aportación no dineraria consistente en la aportación de una cartera de viviendas disponibles para el alquiler por importe de 148.833.746 euros. Dicha aportación no dineraria se realizó mediante una ampliación de capital consistente en la emisión de 12.392.485 acciones de un euro de valor nominal y una prima de emisión de 11,01 euros por acción, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación.

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha procedido a vender 38 activos, todos ellos de manera individualizada.

Tras la venta de activos y la aportación no dineraria, la cartera de Témpore está compuesta por 2.216 viviendas y una superficie de 215.611 metros cuadrados.

A 31 de diciembre de 2019, el importe de las inversiones inmobiliarias asciende a 314.898.261 euros (323.577.349 euros a 31 de diciembre de 2018).

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 27.073.971 euros (27.073.971 euros a 31 de diciembre de 2018), con una prima de emisión de 105.169.018 euros al 31 de diciembre de 2019 (297.277.606 euros a 31 de diciembre de 2018).

Con fecha 4 de julio de 2019, la Sociedad ha suscrito un contrato de financiación corporativa. El contrato contempla el otorgamiento de un préstamo por importe de 195.882.014 euros ("Term Facility") y una línea de crédito por importe de 5.000.000 euros ("Capex Facility"). El importe del préstamo ha sido dispuesto con fecha 7 de agosto de 2019, mientras que la línea de crédito se encuentra no dispuesta a la fecha.

La financiación tiene un vencimiento de 2 años, siendo la misma prorrogable durante 3 años, y devenga un tipo de interés de EURIBOR+225 puntos básicos pagaderos trimestralmente.

A 31 de diciembre de 2019 el nominal del préstamo asciende a 195.882.014 euros, siendo el valor contable del coste amortizado de 193.701.535 euros, que incluye los intereses devengados pendientes de pago por importe de 257.095 euros

(Expresado en euros)

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2019 asciende a 11.079.495 euros (7.142.525 euros en el ejercicio 2018). El resultado del ejercicio 2019 es 3.882.572 euros de pérdidas (384.394 euros de pérdidas en el ejercicio 2018).

La evolución de la Sociedad pasa por una estrategia basada en:

- Puesta en valor del porfolio actual de viviendas mediante la optimización de la ocupación y las rentas.
- Crecimientos futuros mediante adquisiciones, destacando el papel del Acuerdo Marco firmado por la Sociedad con su accionista mayoritario.

Riesgos

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa las pérdidas que sufriría la Sociedad en el caso de que alguna contraparte incumpliese en sus obligaciones contractuales de pago con el mismo.

Con relación a sus clientes, es política de la Sociedad solicitar una renta mensual como fianza, así como contratar seguros que cubran el posible riesgo de impago con alguno de los inquilinos. Adicionalmente la tasa de mora actual de la cartera de inquilinos no es significativa.

Con respecto a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería e imposiciones a plazo en entidades financieras de reconocido prestigio (véase Nota 9).

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad de que la Sociedad no disponga de fondos líquidos, o que no pudiese acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance.

Con fecha 24 de noviembre de 2017 el entonces accionista único de la Sociedad le concedió una póliza de crédito con un límite máximo de 2 millones de euros que cubría las posibles necesidades de tesorería que la Sociedad pudiese tener en un futuro. Dicha póliza de crédito devengaba un tipo de interés anual fijo del 2% sobre las cantidades dispuestas y tenía establecido un vencimiento fijado para el 24 de octubre de 2020.

Dicha póliza ha sido cancelada con fecha 5 de agosto de 2019, siendo el importe dispuesto de cero euros.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de la deuda con entidades de crédito, emitida a tipo variable y siendo la principal referencia el EURIBOR.

Témpore mitiga dicho riesgo mediante la suscripción en el marco de la financiación corporativa de una cobertura de tipo de interés con vencimiento 7 de agosto de 2022 (Nota 12).

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no está expuesta ante el riesgo de posibles fluctuaciones en los tipos de cambio ya que realiza sus operaciones en Euro que es su moneda funcional y de presentación.

(Expresado en euros)

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se ha acogido durante el ejercicio 2017 al régimen fiscal especial de SOCIMI. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, las Sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponden, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de que los accionistas no aprobasen la distribución de dividendos propuesta por el consejo de administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

En opinión de los administradores, la Sociedad tiene mitigados dichos riesgos hasta niveles aceptables.

Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado durante el ejercicio actividades de Investigación y Desarrollo.

Evolución bursátil

La totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a negociación en el MAB segmento SOCIMIs desde el 3 de abril de 2018 con un precio de emisión inicial de 10,40 euros por acción.

Acciones propias

La Sociedad a 31 de diciembre de 2019 posee un total de 27.468 acciones en autocartera en manos del proveedor de liquidez (Renta 4 Banco S.A.) (20.912 acciones a 31 de diciembre de 2018). Las acciones propias detenidas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 representan un 0,07% del capital social a dicha fecha (0,1% a 31 de diciembre de 2018).

En el ejercicio 2019 la Sociedad ha procedido a la compra de 9.742 acciones propias por un valor de 115.159 euros (23.704 acciones propias por un valor de 248.753 euros en el ejercicio 2018), y a la venta de 3.186 acciones por un valor de 37.030 euros (2.792 acciones por un valor de 29.300 euros en el ejercicio 2018).

Periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Final de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016:

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	25	37
Ratio de operaciones pagadas	25	37
Ratio de operaciones pendientes de pago	41	19
	Euros	Euros
Total pagos realizados	16.138.476	5.770.251
Total pagos pendientes	652.109	281.308

(Expresado en euros)

Hechos posteriores

Con fecha 28 de febrero la Sociedad formalizó la compra de viviendas de 153 viviendas y 165 parkings en Castellón (Comunidad de Valencia), con una superficie alquilable de 20.090 m². El precio de adquisición ascendió a 15.605 miles de €, habiendo sido sufragada tanto con recursos propios como con financiación bancaria.

Perspectivas para el ejercicio 2020

En el sector del alquiler residencial ha presentado en los últimos dos años una tendencia muy positiva respecto a la observada en los años anteriores, apoyándose fundamentalmente en dos palancas:

- Tendencia demográfica favorable y con una población joven cada vez más encaminada a alquilar (en detrimento de la adquisición de vivienda habitual). Aun así, el promedio de viviendas alquiladas en España sigue situado por debajo de la media de Europa, con lo cual cabe esperar una tendencia creciente a futuro a favor del alquiler.
- Incrementos significativos de la renta, especialmente notorio en Madrid, Barcelona, Málaga y Valencia.

La rentabilidad en el mercado de alquiler muestra una tendencia positiva desde el año 2013, aunque en este último año parece que se ha estabilizado al encontrarse en máximos históricos. La escasez de producto en oferta suficiente, unido a la alta demanda de forma sostenida, ha provocado que los precios de alquiler continúen manteniendo una tendencia alcista, si bien de forma más moderada.

(Expresado en euros)

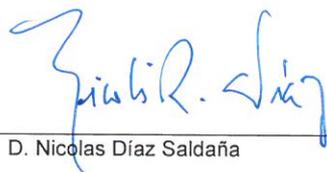
El Consejo de Administración de Témpore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 5 de marzo de 2020, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y memoria, junto con el Informe de Gestión) del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Michael Abel

Presidente del Consejo de Administración

D. Matthew Coleman

Vicepresidente del Consejo de Administración



D. Nicolas Díaz Saldaña

Consejero Delegado



D. Daniel Valenzano

Consejero Dominical

D. Jonathan Farrell

Consejero Dominical



D. Rafael de Mena Arenas

Consejero Dominical

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2019



(Expresado en euros)



D. Juan Ramón Dios Rial
Consejero Dominical



D. Enrique Nieto Brackelmans
Secretario no Consejero del Consejo de
Administración

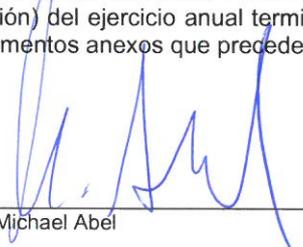
TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2019**



(Expresado en euros)

El Consejo de Administración de Témpore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 5 de marzo de 2020, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y memoria, junto con el Informe de Gestión) del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



D. Michael Abel

Presidente del Consejo de Administración

D. Matthew Coleman

Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Nicolas Díaz Saldaña

Consejero Delegado

D. Daniel Valenzano

Consejero Dominical

D. Jonathan Farrell

Consejero Dominical

D. Rafael de Mena Arenas

Consejero Dominical

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2019



(Expresado en euros)

El Consejo de Administración de Témpore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 5 de marzo de 2020, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y memoria, junto con el Informe de Gestión) del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Michael Abel

Presidente del Consejo de Administración

D. Matthew Coleman

Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Nicolas Díaz Saldaña

Consejero Delegado

D. Daniel Valenzano

Consejero Dominical

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jonathan Farrell", written over a horizontal line.

D. Jonathan Farrell

Consejero Dominical

D. Rafael de Mena Arenas

Consejero Dominical

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2019**

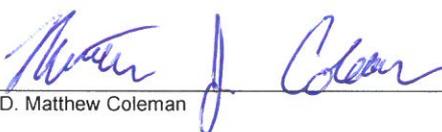


(Expresado en euros)

El Consejo de Administración de Témpore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 5 de marzo de 2020, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y memoria, junto con el Informe de Gestión) del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Michael Abel

Presidente del Consejo de Administración



D. Matthew Coleman

Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Nicolas Díaz Saldaña

Consejero Delegado

D. Daniel Valenzano

Consejero Dominical

D. Jonathan Farrell

Consejero Dominical

D. Rafael de Mena Arenas

Consejero Dominical